

Stadt Ober-Ramstadt Stadtteil Rohrbach Bebauungsplan "Brunnenstraße Nord-West II, 1.Änderung"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Bürgerhaus
- Feuerwehr
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Gebäudes
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Ein- und Ausfahrtbereich für die Feuerwehr
- Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze
- Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze der Feuerwehr
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Stellplätze der Feuerwehr
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes - Schallschutzwand
- Mindesthöhe der Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand lt. Kataster, Abriss geplant
- Unterirdisches Regenüberlaufbecken
- Unterirdisches Drosselbauwerk (nicht eingemessen)
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- Standort Sammelcontainer Wertstoffe

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus / Feuerwehr

Zulässig sind die Gemeinbedarfsnutzungen "Bürgerhaus" und "Feuerwehr" sowie zweckgebundene Nebenanlagen und Einrichtungen. Darüber hinaus ist eine Nutzung als Festplatz sowie eine Wochenmarktnutzung samt zweckgebundener Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zudem die Anlage öffentlicher Parkplätze, bauliche Anlagen zur Abwasserentsorgung sowie die Aufstellung von Sammelcontainern für Wertstoffe zulässig.

Die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Gebäude darf 1850 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 256 m ü NHN. Technische Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen sowie Solaranlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes - Schallschutzwand

An der im Planbild festgesetzten Stelle ist zwingend eine Lärmschutzwand mit der für das jeweilige Teilstück im Planbild festgesetzten Mindesthöhe zu errichten. Bezugspunkte sind dabei die Oberkante der östlich errichteten Stellplätze bzw. der Fahrbahn. Die westliche Lärmschutzwand kann dabei in der Höhenentwicklung gestaffelt ausgeführt werden. Die nördliche Schallschutzwand ist an die Außenwand des Gebäudes ohne Lücke anzubauen. Die Schallschutzwand ist zu den Außengrenzen des Plangebietes hin dauerhaft mit rankenden Pflanzen zu begrünen oder durch vorgetagerte Gehölze einzugrünen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 2021 0158-809 VSS-1, vom 01.04.2021, Anhang 8 entnommen werden. Anhang 8 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag in dB für schutzbedürftige Räume an den Fassaden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugrundeliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2016-07 i.V.m. E DIN 4109-1(A1):2017-01 nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$$R_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 mit dem Korrekturfaktor K_{aL} zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel La vorliegen.

Die Parkplätze der Feuerwehr sind für Einsatzkräfte frei zu halten. Bei Versammlungen im Gebäude der Feuerwehr, die nach 22 Uhr andauern, sind die Parkplätze des Bürgerhauses zu nutzen.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Spielplatz sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Die nicht überbauten Flächen oder als Spielflächen genutzten Freiflächen sind zu begrünen oder mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Zu erhaltender Einzelbaum

Zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist eine Ersatzpflanzung (Hochstamm, 4x verpfanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) mit einem einheimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen und dieser im Bestand zu erhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Es sind mindestens 14 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Baumpflanzungen sind auf die gemäß Stellplatz- und Abioessatzung der Stadt anzupflanzenden Stellplatzbäume anzureichern.

Stellplätze und Garagen / Zufahrten

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. Fläche für Stellplätze der Feuerwehr zulässig. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Zu- und Ausfahrten für Stellplätze sowie für die Feuerwehr sind ausschließlich innerhalb der jeweils für sie im Planbild festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig. Es sind dabei eine Ein- und Ausfahrt für die erforderlichen Stellplätze sowie zwei Ein- und Ausfahrtbereiche für die Stellplätze der Feuerwehr sowie für die Feuerwehr selbst zulässig. Der Abstand zwischen den Ein- und Ausfahrten muss mindestens 4 m betragen. Die Ein- bzw. Ausfahrtsbreite für die Stellplätze bzw. für die Stellplätze der Feuerwehr darf maximal 15 m, die Ein- bzw. Ausfahrtsbreite für die Feuerwehr maximal 25 m betragen.

Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind keine Eingriffe in Gehölze (Rodung/Rückschnitt/Fällung) vorzunehmen. Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten werden muss, ist eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen einzusetzen, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich des Brutgeschehens durchführt.

Ein Rückbau von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zulässig. Bei Rückbauarbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes bedarf es einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung. Da ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist der Dachbereich vor Beginn der Rückbauarbeiten durch die ökologische Baubegleitung nach Fledermausen abzusuchen. Sofern Fledermäuse aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen (ggf. Umsiedlung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zur Kompensation der Nistplatzverluste von gebäudebrütenden Vogelarten wird die Anbringung von 3 Nisthilfen (Nischenröhrenhöhlen) an/n die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes festgesetzt. Die Nistkästen sind im Bestand zu unterhalten. Alternativ ist auch die Anbringung an der Lärmschutzwand möglich, sofern die Aufhängöhe mindestens 2 m beträgt und das Einflughoch nach Süden ausgerichtet ist.

Bei Rückbau des Gebäudes sind Ersatzlebensräume für Fledermäuse zu schaffen. Zur Kompensation sind 3 Fledermausquartiere an/n die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes anzubringen und im Bestand zu unterhalten.

An der Fassade des alten Bürgerhauses sind 15 Kästen für Mauersegler sowie 3 Kästen für Fledermäuse (Sommerquartiere) im Bestand vorhanden. Diese sind vor Rückbau des Gebäudes nach vorheriger Besatzkontrolle zu demontieren und zwischenzulagern. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes sind die Kästen an/n die Fassade in Richtung Süden/Osten anzubringen und im Bestand zu unterhalten.

Alternativ zu der Anbringung an Gebäudefassaden können Fledermausquartiere auch an Bäumen oder der Lärmschutzwand angebracht werden. Die Aufhängöhe sollte dabei zwischen 3 - 6 m betragen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO

Dachform
Es sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig.

Dachbegrünung
Mindestens 80% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Zum Zwecke einer extensiven Dachbegrünung ist die Ansaat mit einer Gras-Kraut-Vegetation aus gebietsheimischem Saatgut vorzunehmen. Die Begrünung ist dauerhaft im Bestand zu erhalten. Flächen, die für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen in Anspruch genommen werden, können auf den o. g. zu begrünenden Flächenanteils angerechnet werden.

Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Grundstücksoberflächenbegrünung
Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten.

Vermerke / Kennzeichnung

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 03.04.2013 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Brunnen Walmerberg" (StAnz.: 22/2013 S. 683). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III sind zu berücksichtigen.

Grundwasserstand
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verunreinigungsgefährdeten Bereich. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Insofern sind erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen zu erwarten und angeraten.

Hinweise und Empfehlungen

Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Für die anzupflanzenden Bäume im Bereich von Stellplätzen wird empfohlen, ausschließlich Baumarten ohne Fruchtfall und ohne Honig-Absonderungen zu verwenden. Für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher im Bereich des Spielplatzes wird empfohlen, keine stachel- oder dornenbewehrten Arten zu verwenden. Darüber hinaus wird ebenfalls empfohlen, keine Quercus-Arten (Eichen) aufgrund des „Eichenprozessionsspinner“ zu verwenden.

Baustelleneinrichtung und -zufahrten, Lagerplätze
Für die anzupflanzenden Bäume im Bereich von Stellplätzen wird empfohlen, ausschließlich Baumarten ohne Fruchtfall und ohne Honig-Absonderungen zu verwenden. Für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher im Bereich des Spielplatzes wird empfohlen, keine stachel- oder dornenbewehrten Arten zu verwenden. Darüber hinaus wird ebenfalls empfohlen, keine Quercus-Arten (Eichen) aufgrund des „Eichenprozessionsspinner“ zu verwenden.

Bodenschutz
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Ein Einbau ist möglich, sofern das Material nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingestuft ist.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skeletreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu beehren.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen, u.a. ein Rücküberlaufbecken. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen sich über die genaue Lage und den Verlauf der vorhandenen Leitungen und baulichen Anlagen bei dem zuständigen Betreiber in Kenntnis zu setzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 hingewiesen. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich einer Leitungsstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzeln Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmittel sind vorher mit den jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige, spiegelnde oder transparente Glasfassaden mit sichtbaren Mustern versehen werden.

Trafestation
Zum Zwecke der Energieversorgung ist ggf. im Plangebiet die Errichtung einer Trafostationsstation erforderlich.

Dachaufbauten
Es wird empfohlen, technische Anlagen auf dem Dach so zu errichten, dass sie von der Brunnens- und der Dr.-Horsel-Schmidt-Straße sowie dem neuen Festplatz visuell nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.04.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.06.2021.

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.2021 in den "Odenwälder Nachrichten" bekanntgemacht.

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 23.09.2021

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Brunnenstraße Nord-West II, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 02 / 2020

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378)



Der Bebauungsplan "Brunnenstraße Nord-West II, 1. Änderung" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Brunnenstraße Nord-West II" - Neufassung in allen Festsetzungen.

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: C00067-P
Stand: Juli 2021

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
im rauen see 1 64846 groß-zimmern i.A. Heintz
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de