



Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Bebauungsplan

„Hauptstraße 34-36 / Am Kreiskrankenhaus“

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

- Entwurf -

Mai 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße 34-36 / Am Kreiskrankenhaus“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

☎ (06033) 7445412

📞 (0175) 2231610

✉ mail@ulrich-stuedemann.de
🌐 www.ulrich-stuedemann.de

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)

2.1 Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Lage der Gebäude und die Abstandsflächen werden durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Baulinien) bestimmt.

2.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen beschränkt.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sowie Abriss oder Sanierung von Gebäuden sind nur im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.

4.2 Wege, Hofflächen, Terrassen und sonstige befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen) und/oder das anfallende Niederschlagswasser ist in den Gartenflächen zur Versickerung zu bringen.

4.3 Auf befestigten Flächen und Gebäude anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden oder innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt- Dieburg wird hingewiesen. Der Überlauf der Zisternen darf nur an den Kanal angeschlossen werden, wenn durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

5 Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird festgesetzt, dass Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Sinne einer Mindestanforderung als sogenannte Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser (Passivhausstandard gemäß der Definition des Institutes für Passivhäuser) oder Gebäude mit positiver Energiebilanz zu errichten sind. Regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets, Solarenergie, Luft-Wärme-Tauscher etc.) sind zu nutzen. Auf die entsprechenden Gesetze (EnEV) wird verwiesen. Dachausrichtung und Gebäudestellung sind hinsichtlich der Nutzung solarer Energie zu optimieren.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksanteile sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (6.2) zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch 1 m²). Vorhandene Gehölze sowie die im Bebauungsplan zur Pflanzung bzw. zur Erhaltung festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.

6.2 Auswahlliste für Bäume und Sträucher:

a) Bäume:

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Hängebirke	Carpinus betulus - Hainbuche
Castanea sativa - Esskastanie	Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche
Salix alba - Silberweide	Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aria - Mehlbeere	Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus carpinifolia - Feldulme	Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Obstbäume (Hochstämme) in einheimischen Arten/Sorten.

b) Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Buddleia davidii - Buddleia

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Weißdorn

Daphne mezereum - Seidelbast

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehdorn

Ribes spec. - Johannisbeeren

Rosa arvensis - Ackerrose

Rosa canina - Hundsröse

Rubus fruticosus - Wildbrombeere

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder

Syringa vulgare - Flieder

Virbunum lantana - Wolliger Schneeball

6.3 Offene Stellplätze sind entweder mit einer Pergola (keine Überdachung) und entsprechenden Ranken zu versehen oder mit standortgerechten großkronigen Bäumen zu überstellen (pro 4 Stellplätze mind. 1 Baum).

6.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Vordächer (bis 25° Dachneigung) über 15 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

1.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind als Satteldach-, Walmdach- oder Schleppegaupe mit waagrechter, gerader Traufe auszubilden. Gauenbänder sind unzulässig. Die maximale Gauenbreite beträgt 50% der Trauflänge. Zwerchgiebel sind zulässig.

1.3 Zur Dacheindeckung sind rote, braune und rotbraune Tonziegel, Falzziegel sowie Schieferdeckung und Biberschwänze zulässig. Es können auch Betondachsteine zugelassen werden. Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausnahmsweise können Kupfer- oder Zinkblecheindeckungen mit natürlich alternder Oberfläche zugelassen werden. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Solarziegeln ist zulässig.

- 1.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in Maßstab und Konstruktion dem Gebäude anzupassen. Breite Schaufensteranlagen sollen senkrechte Unterteilungen besitzen. Schaufenstermarkisen sind nur dann zulässig, wenn sie die Gebäudefassade und das Straßenbild insgesamt nicht nachteilig beeinflussen.

- 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mauern sind grundsätzlich als Stützmauern bei Geländesprüngen zulässig. Zäune mit Kunststoffpaneelen oder -füllungen sind unzulässig.

- 3 Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
 - 3.1 Werbeanlagen müssen sich der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- bzw. Straßenbild anpassen und sich in Form, Größe, Maßstab, Material, Farbe und Anbringung unterordnen.
 - 3.2 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig. Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Barrierefreies Bauen

Das Erdgeschoss und der Eingangsbereich sollten ebenerdig oder so gestaltet sein, dass eine nachträgliche barrierefreie Umrüstung ohne großen Aufwand möglich ist. Treppenanlagen sollten so gestaltet werden, dass der nachträgliche Einbau von geeigneten Aufzügen wie Treppenliften möglich ist. Der Weg vom Stellplatz zum Hauseingang sollte ebenerdig gestaltet werden.

2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwe1t.hessen.de/umWelt-natur/boden/vorsorg-ender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

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, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist einzuhalten.

4 Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen GW 125 etc.) zu treffen.

5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6 Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wasserwerke „Allmendfeld“ der Hessenwasser (Verordnung vom 4. Oktober 1972; StAnz. 45/1972 S. 1901). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Die stark schwankenden Grundwasserstände sind zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Bei einer Versickerung ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Zu beachten bei weiteren Planungen sind die Verbote der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung, das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

7. Artenschutz

7.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 7.2 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.
- 7.3 Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird empfohlen:
- Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Dachstühlen, Giebelspitzen, Dachvorsprüngen sowie Mauerverkleidungen bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zu erhalten;
 - Dachüberstände mit Dachneigung, Dachsparren und Nachbildungen von Dachsparren bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zum Schutze der Mehlschwalbe zu erhalten;
 - Bei Neubauten Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen;
 - An Gebäuden mit Schwalbenkolonien keine Fassadenbegrünung vorzunehmen.