

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan 24 „Ehemaliges Bahner-Gelände“
Gemeinde Einhausen**

Stand: Februar 2002

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Ehemaliges Bahner-Gelände“ der Gemeinde Einhausen zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

✓ A. 1 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

✓ 1.1 Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ bzw. GFZ) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bzw. § 21a (5) BauNVO ist in die maßgebliche Fläche des Baugrundstückes die Fläche der unter der Erdoberfläche liegenden baulichen Anlagen (z. B. die Tiefgarage und Anfahrrampe) nicht einzubeziehen.

A. 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

✓ 2.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2.2 Die Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z. B. Vordächer, Balkone, etc., bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 6,00 m sind. Die Überschreitung von Baugrenzen durch transparent gestaltete Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Bautiefe von 3,00 m zulässig. Rampen, Treppenanlagen und Stützmauern sind bis zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sichtschutzwände zwischen Einzelgebäuden einer Hausgruppe (Bereich B) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

- 2.3 ✓ Für das Gebiet B wird die Abstandsfläche auf genau 3,00 m (auch für die Giebelwände) festgesetzt. Für das Gebiet A wird die Abstandsfläche auf genau 4,00 m (auch für die Giebelwände) festgesetzt (§ 6 (13) HBO).
An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Tiefgaragenrampe ohne Abstand zur Grenze des öffentlichen Straßenraums zulässig.

**A. 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

- 3.1 ✓ Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 ✓ Private Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.
- 3.3 ✓ Die Tiefgarage kann bis 1,00 m über das vorhandene Gelände hinausragen, wobei im Bereich der Grenzen zu Nachbargrundstücken durch Abböschungen unter höchstens 45° das Geländeniveau anzugleichen ist. Es darf hierdurch kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**A 4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:**

- 4.1 ✓ i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkplatzfläche“ i. V. m. „Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Festplatz“: Es sind öffentliche Stellplätze einschließlich der hierfür benötigten baulichen Anlagen zulässig; überdies ist die öffentliche Nutzung als Festplatz zulässig.
- 4.2 ✓ **Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich:** Es sind öffentliche Stellplätze sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich der hierfür benötigten baulichen Anlagen zulässig; eine darüber hinausgehende Nutzung (z. B. als Freifläche zum Zwecke der Schank- und Speisebewirtschaftung) ist auf Antrag zulässig.

**A 5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 5.1 ✓ Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Zuwegungen in Form von Geh- bzw. Fahrwegen zulässig. Feuerwehrrangriffsflächen einschließlich der hierzu erforderlichen Oberflächengestaltung sind ebenfalls zulässig.
- 5.2 ✓ Im übrigen ist die Festsetzung im Teil B, Nr. 3.1 anzuwenden.

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

- 6.1 ✓ Bei Pflanzungen im privaten und öffentlichen Raum sind Gehölze der in der Begründung zum Grünordnungsplan dargestellten Liste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypressen).
- 6.2 ✓ Die im Planteil dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der Ausbauplanung variabel.
- 6.3 ✓ Zuordnungsfestsetzung § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG
Die im Bebauungsplan als „Ausgleichsfläche“ gekennzeichnete und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführende Ersatzmaßnahmen sind den Flurstücken 196/1, 197/1, 197/2 und 314/1 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

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

- 7.1 ✓ Die bestehenden Bäume an der Südgrenze des Geltungsbereiches sind möglichst zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die Kompensation der ggf. entfallenden Bäume erfolgt über die externe Ausgleichsfläche.

A 8 Vernässungsgefährdung § 9 (5) BauGB

- 8.1 ✓ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Zur Planung der Gebäude sind durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.
- 8.2 ✓ Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes sind durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Die Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes ist die Verwendung von wasserundurchlässigem Beton für Boden und Außenwände zwingend vorgeschrieben. Dies gilt insbesondere auch für die Tiefgaragenrampe. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen. Öffnungen unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserspiegels (z.B. Lichtschächte) sind unzulässig.
- 8.3 ✓ Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B. 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 87 (1) Nr. 1 HBO

- 1.1 ✓ Die Hauptdachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Zeltdach, mit einer Neigung zwischen 15° und 45° a. T. auszubilden. Als Ausnahmen sind bei Garagen zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.
- 1.2 ✓ Dachaufbauten sind zulässig ab einer Mindestneigung von 32° a. T. und nur in Form von stehenden Gauben (Giebel- oder Sattelgaube) oder Schleppgauben. Die Gesamtlänge der Gauben je Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen.
- 1.3 ✓ Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind nicht spiegelnde Materialien zu verwenden, Blecheindeckung ist zulässig. Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig.

B. 2. ✓ Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter-, Breiffugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder nicht versickerungsfähige Betonbeläge (auch Pflasterbeläge ohne ausreichende Fugenausbildung) sind unzulässig.

B. 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen), § 87 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 3.1 ✓ Die als „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ mit der Zweckbestimmung „gärtnerisch anzulegende Flächen“ festgesetzten und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2 ✓ Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

B. 4 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 87 (2) Nr. 3 HBO

- 4.1 ✓ Niederschlagswasser der Gebäudedächer, Garagendächer, usw. ist vorzugsweise dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen (z. B. Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme etc) einzuleiten und zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 ✓ Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), kann anfallendes Niederschlagswasser auch in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

- 4.3 ✓ Diese Festsetzungen schließen evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Der Bau einer Versickerungsanlage ist unter anderem nur dann erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsanlage und dem höchst möglichen Grundwasserspiegel mindestens 1,50 Meter beträgt. Ist diese Bedingung nicht erfüllt, ist die wasserrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich.

C Hinweise

C. 1 Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

C. 2 ✓ Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C. 3 ✓ Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

C 4 Grundwasserstand und Bodenverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu großflächigen Grundwasseranhebungen kommen.

Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.