

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Klöpfelsäcker West" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt. In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO festgesetzt.
- 2 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 4 Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5 Eine maximale Gebäudehöhe von 13 m darf nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Gesteig-Hinterkante der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).
6. Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der für das Plangebiet erstellten Untersuchung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu dimensionieren (s. Bericht 8177 des Ingenieurbüros Arnulf Bühner vom 18.10.2019).

Bei nach Norden, Osten und Westen orientierten Schlaf- und Kinderzimmern ist durch zusätzliche Maßnahmen ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicher zu stellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Die nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Mindestens 80% der Anpflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2 Parkplätze und Verkehrsflächen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wasserundurchlässig zu befestigen.

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

1 Bei Staffelgeschossen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2 Als Straßeneinfriedungen sind nur standortgerechte Hecken oder transparente Holz- und Metallzäune sowie Sand- und Bruchsteinmauern zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der HBO.

D Hinweis zum Artenschutz

Sowohl Baufeldräumung als auch eventuell geplante Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bodenbrüter, Heckenbrüter oder auch Kleinsäuger) kommt, bzw. um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

E Allgemeine Hinweise

1 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2 Das Plangebiet liegt in der Zone II des für die Trinkwassergewinnungsanlage Roth festgesetzten Wasserschutzgebiets. Für das Bauvorhaben wurde eine Befreiung vom Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt (Befreiung der Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 21.11.2018). Für die Befreiung gelten Auflagen und Hinweise, die zu beachten sind.

3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.