

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Bahnhofstraße 32" in Bad Salzschlirf

Stand: 25.05.2021
VORENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

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

1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO).
 - a) Zulässige Arten von Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
 - b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - keine
 - c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO):
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

- 2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)**
Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

- 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH)
Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. = 12,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

- 4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

C. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) mit 240,33 üB. NN festgesetzt. Abweichungen aus technischen Gründen sind ausnahmsweise bis zu +/- 0,5 m zulässig.

D. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):

Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind im Mischgebiet auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Abstellboxen.

Höhe von Nebenanlagen

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

E. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

F. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Flächen sind von Bebauung, insbesondere durch Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

G. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

H. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Geh- und Fahrrecht ist entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

I. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

J. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet werden folgende Bäume vorgeschlagen:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.

4. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:
Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)
Syringia vulgaris	(Flieder)

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer (FD 0°), Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 2-15° (SD/ WD 2-15°)

1.2. Dachgestaltung

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

1.3. Fassaden:

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Festsetzung jeweils 1 Stellplatz/ Appartement. Die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf wird bezüglich kleineren Wohnungen (< 30 m²) demnächst überarbeitet.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1. Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

5. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Vertikale Anordnungen von Werbeanlagen, welche in der Höhe über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinausragen, sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig. Werbefahnen auf dem Stellplatz sind zulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverän-

derdem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 36 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7m Oberkante-Rohfußboden können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg berücksichtigt werden.

D. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

E. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

F. Heilquellen-Schutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt mit seiner gesamten Fläche im Bereich der Zone IV (qualitativer Schutz) des mit Verordnung vom 09.04.1991 (Staatsanzeiger des Landes Hessen 1991, Nr. 17, Seite 1120) festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Gemeinde Bad Salzschlirf.

Innerhalb der ausgewiesenen Heilquellenschutz-zonen gelten die besonderen Vorschriften für Heilquellenschutzgebiete. Die Verbote der §§ 3, 7 sowie die Genehmigungsverpflichtungen nach § 9 der o.g. Verordnungen sind zu beachten. Die Heilquelle selbst ist nicht mehr existent.

F. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird beim Regierungspräsidiums Darmstadt angefragt.

G. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“ und ist von der Tektonik her der Formation „Auensediment, ungegliedert“ und der Petrographie „Lehm, Sand Kies“ zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

H. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung:

Planverfasser

Großenlüder, 25.05.2021

Dipl. Ing. Dagmar Sippel
Planungsbüro pds

Aufgestellt:

Gemeinde Bad Salzschlirf,
Bad Salzschlirf, den

Unterschrift