

**Stadt Babenhausen-Harreshausen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Senioren-Wohnpark Harreshausen“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**November 2018**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13b i.V.m § 13a BauGB**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 12 BauGB)**

#### **Wohngebiet für Senioren**

Das Wohngebiet für Senioren dient dem Wohnen für Senioren in altersgerechter Bauweise.

Zulässig sind:

- Ein Wohn- und Bürogebäude mit vier Wohneinheiten (Teilbereich A)
- Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Teilbereich B)

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

- Hauptgebäude im Teilbereich A: GH<sub>max</sub> = 8,00 m.
- Hauptgebäude im Teilbereich B: GH<sub>max</sub> = 4,50 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

#### **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist 122,60 m ü.NN (Kanaldeckel in der Straße „Im Grund“).

#### **2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Im Teilbereich A darf die festgesetzte Grundfläche von **0,4**, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nur bis zu einer Grundflächenzahl von **0,6** überschritten werden.

Im Teilbereich B darf die festgesetzte Grundfläche von **0,4**, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Carports, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von **0,65** überschritten werden.

#### **2.4 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen (GSt, GpE) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Terrassen oder Rampen zum Gebäude ist zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Dachüberstände über die Außenwand ist bis zu einem Maß von 0,50 m zulässig.

#### **4. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

##### **4.1 Gemeinschaftsstellplätze**

Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten Teilbereichen zugeordnet sind, sind mit einem Index, z.B. „A“ gekennzeichnet.

##### **4.2 Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche**

Die als Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche „GpE“ festgesetzte Fläche wird den Grundstücken im Teilbereich B zugeordnet.

#### **5. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Anlagen für ein Blockheizkraftwerk sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Wärmepumpen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

##### **6.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.

##### **6.2 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

##### **6.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.
- Vor der Baufeldräumung ist das Plangebiet auf Zauneidechsen zu untersuchen. Falls Zauneidechsen festgestellt werden, ist die Zauneidechsenpopulation innerhalb des Plangebiets abzufangen und in der nördlich angrenzenden Grünanlage auszusetzen. Diese Maßnahme kann nur im Zeitraum Mai bis Mitte September ausgeführt werden.
- Vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation und der Baufeldräumung ist die Baustelle zur Grünanlage hin durch einen robusten Amphibienzaun abzuriegeln. Der Zaun ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu entfernen.

- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die als gemeinschaftliche private Erschließungsfläche festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 8. Grundstücksbepflanzung**
- Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind wie folgt zu begrünen:
- Je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.
- Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.
- 9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung nachts
  - Immissionshöhe 8 m üG.
- Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**
- Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a = 65 \text{ dB(A)}$  (Lärmpegelbereich III) die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Stadt Babenhausen eingesehen werden.
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
- Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsggeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **10. Dachformen**

Dächer im Teilbereich A sind als flach geneigte Satteldächer auszuführen. Zulässig ist eine maximale Dachneigung von 20 Grad.

Dächer im Teilbereich B sind als flach geneigte Pultdächer auszuführen. Zulässig ist eine maximale Dachneigung von 10 Grad.

### **11. Einfriedungen**

Es sind nur offene Einfriedigungen oder heimische Hecken zulässig. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet sein und nicht als solche wirken; d.h. mehr als 50 % der Fläche muss als Zwischenraum ohne Baustoffe ausgebildet sein.

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauersockel bis 0,30 m und darauf aufbauend Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe sind zulässig.

### **12. Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

### **13. Beleuchtungen**

Für die Außenbeleuchtung auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur Natriumdampf-hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz des Niederschlagswassers z.B. für eine Gartenbewässerung etc. wird empfohlen.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **14. Bodendenkmäler**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler vorkommen können (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bei bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine archäologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

**15. Altlasten/ Bodenschutz**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, 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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen. 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.

**16. Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**17. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

**18. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

**19. Artenempfehlungen**

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	