

**Gemeinde Büttelborn**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Darmstädter Straße 60a“**

---

Vorhabenträger:  
TAC – Teile Ausrüstungs Company mbH  
Darmstädter Straße 60a  
64572 Büttelborn

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**Mai 2019**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
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 BauGB)**

#### **Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB)**

Zulässig sind drei gemischt genutzte Gebäude:

- mit maximal 20 Wohneinheiten ab dem 1. Obergeschoss,
- und nicht störender, gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) werden per Planeinschrieb festgesetzt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) bis zu 1,50 m überschreiten.

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

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Darmstädter Straße, gemessen in der Mitte der südlichen Außenwände der geplanten Gebäude.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen, Aufzüge und Außentreppen unter Beachtung der Mindestabstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

**5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, die zeichnerisch festgesetzten Stellplätze an der östlichen Nachbargrenze in einem Abstand von 0,0 H (d.h. unmittelbar angrenzend) zum Flurstück 103/40 errichtet werden.

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

Stellplätze und Carports sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „GSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile**

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" erfüllt werden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

**Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgereäte 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).

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**

**8.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind der Erschließungsweg, die Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**8.2 Niederschlagswasserversickerung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, zu versickern. Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, kann das Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

### **8.3 Artenschutzmaßnahmen**

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

- Fällung / Rückschnitt von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG)
- Die Gebäude sind vor dem Abriss durch eine Begehung auf das Vorhandensein von Winterquartieren oder die potenzielle Eignung als Winterquartier zu überprüfen. Ist eine Nutzung des Abrissgebäudes als Winterquartier nicht ausgeschlossen, muss ein Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Winterruhezeit und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgen. Geeignete Zeiträume sind jeweils die Monate April und Oktober. Zum Gebäudeabriss ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Zauneidechsen abzusuchen. Die Eidechsen sind aus dem Baufeld zu entfernen und in eine ungestörte, als Zauneidechsen-Lebensraum geeignete, Ersatzfläche zu verbringen, die vorher hergestellt sein muss. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt durch die „Planung einer CEF-Maßnahme“ als Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Umsiedlung muss in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober erfolgen.
- An Gebäuden und / oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs sind für das Abbruchgebäude drei Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) für Fledermäuse vorzusehen. Für den potenziellen Verlust von Spalten und Höhlen in Bäumen sind weitere zwei Quartiere für Fledermäuse im Plangebiet anzubringen. Von den insgesamt 5 Quartieren müssen zwei Quartiere auch als Winterquartier geeignet sein.
- An Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Haussperlinge anzubringen. Für das Abbruchgebäude sind zwei für Haussperlinge geeignete Nistkästen aufzuhängen.

### **9. 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.

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

#### **10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die nicht überbauten oder nicht als Erschließungs- und Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

## **10.2 Dachbegrünung**

Flache und flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Bereiche mit technischen Aufbauten.

## **11. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

|            |   |
|------------|---|
| Bäume:     | Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm |
| Sträucher: | 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm                 |

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **12. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Für alle Bäume, die als Ersatz für abgängige Bäume gepflanzt werden, gilt: Hochstamm: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

## **13. Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

## **14. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m (bezogen auf die Geländehöhe) zulässig.

Es sind Hecken aus Laubgehölzen und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

## **15. Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze für Bewohner sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen sind außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

## **16. Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. Natriumdampflampen oder LED-Lampen.

## **17. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

## **III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **18. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **15. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Bauamt der Gemeinde Büttelborn eingesehen werden.

### **16. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **17. Bodenschutz und Altlasten**

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 hinzuzuziehen.

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.

## 18. 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.

## 19. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

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.

## 20. 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                  |                       |