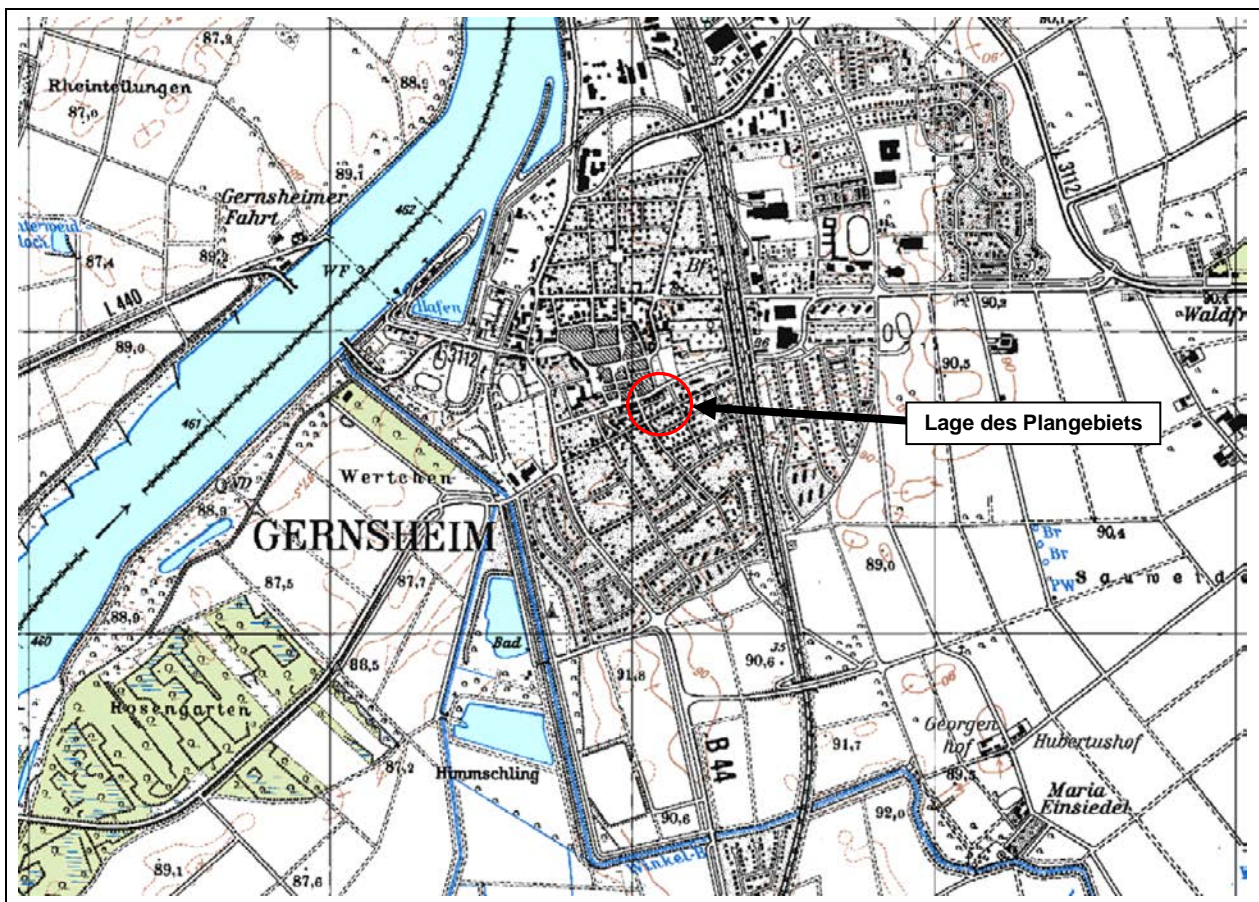


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 07.07.2021 – Entwurf



	GRZ	GFZ	Dachform	Dach- neigung	Bauweise	TH <sub>max</sub> / OK <sub>Attika</sub>	FH <sub>max</sub> / OK <sub>Geb.</sub>
W1	0,4	0,8	SD	30° - 45°	o	7,00 m	11,50 m
W2	0,4	0,8	FD	0° - 7°	o	7,00 m	10,00 m

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude mit max. 6 Wohnungen zulässig.

1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe (KD) vor der Gebäudemitte in der Bleichstraße.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK Attika - z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.1.3 Die Firsthöhe (FH max.) bzw. die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

#### **3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)**

3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

3.2 Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen.

#### **4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

**5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Stellplätze (St) sind ebenfalls innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „St“ sowie entlang der hierfür festgesetzten Baulinien zulässig.

**7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

7.1 Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7.2 Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Grundstückszufahrt gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Die Zufahrten zu den entlang der Bleichstraße festgesetzten Flächen für Stellplätze bleiben davon unberührt.

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

8.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.  
Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 25 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Es gilt: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfreifläche, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 2 oder D 3 je 5 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste D.  
Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Flächige Stein- und Schottergärten über 2 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

**9 Besonderer Artenschutz**

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BnatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

**V1 Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten:**

Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Vor dem Rückbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Nischenbrütern hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Deckenabhängung, der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten.

Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden (Winterquartier), sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

- V2 Rückschnitt und Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit:  
Baumfäll-, Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- M1 Installation von Fledermausquartieren:  
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet Ganzjahresquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Art und Standort sind durch die ökologische Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fledermaus-Ganzjahresquartiere sind dauerhaft zu unterhalten.  
  
Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.
- M1.1 *Variante 1:*  
Im Plangebiet sind drei Fledermaus-Ganzjahresquartiere (isolierter Spezialfledermauskasten) aufzuhängen (z.B. Schwegler Ganzjahresquartier 1WQ).
- M1.2 *Variante 2:*  
Umsetzung des Ersatzquartiers gemäß den Vorgaben im „Baubuch Fledermäuse – Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen“ (DIETZ & WEBER 2000).  
Kurzbeschreibung: Ein Teil des Spitzbodens des Bestandsgebäudes (ca. 2 – 3 m<sup>2</sup> Grundfläche) ist als Fledermausquartier vom übrigen Dachboden abzutrennen. Der Einflug des Quartiers kann alternativ über einen ca. 40 cm breiten und ca. 7 cm hohen Einflugspalt in der Fassade oder über Dachflächenfenster, Schleppgaube oder Lüftergauben mit Fledermausdurchflug erfolgen. Zur Erhöhung des Versteckangebots sind durch die Anbringung von Holz-Sparrenfeldern und durch eine Fledermaushöhle (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2 FN) weitere Quartiermöglichkeiten zu schaffen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Im W1 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 45° zulässig.
- 1.2 Im W2 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig; diese sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischen Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begehung vorgesehenen Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.
- 1.3 Bei Garagen und Carports sind Flachdächer bis 7° Neigung zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- 1.4 Die Vegetationsschicht extensiv begrünter Dächer muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.
- 1.5 Im W1 sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in roten (naturrot bis dunkelrot, braun und rotbraun) und grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Materialien und Farben sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.
- 1.6 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.7 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.8 W1 Dachaufbauten: Gauben/Zwerchhäuser dürfen mit Schlepp- oder Giebeldach ausgeführt werden.

## **2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

## **3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken, offenen Staketenzäunen oder dgl. bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Dabei sollte aus Gründen des Artenschutzes zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben.

# **C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

## **2 Sanierungsgebiet „Innenstadt“**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Schöfferstadt Gernsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

## **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## **4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise (nicht im Bereich des Plangebiets) großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.)

vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

## **5 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)**

5.1 Das Planungsgebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

5.2 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

## **6 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **7 Altlasten**

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, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

## **8 Vorsorgender Bodenschutz**

### **8.1 Vermeidung von Bodenschäden (VB 1)**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

8.2 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

### 8.3 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

### 9 **Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

## D) Artenauswahl

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

#### **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

#### **Artenliste 2 Heimische Sträucher**: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

#### **Artenliste 3 Kletterpflanzen**: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein