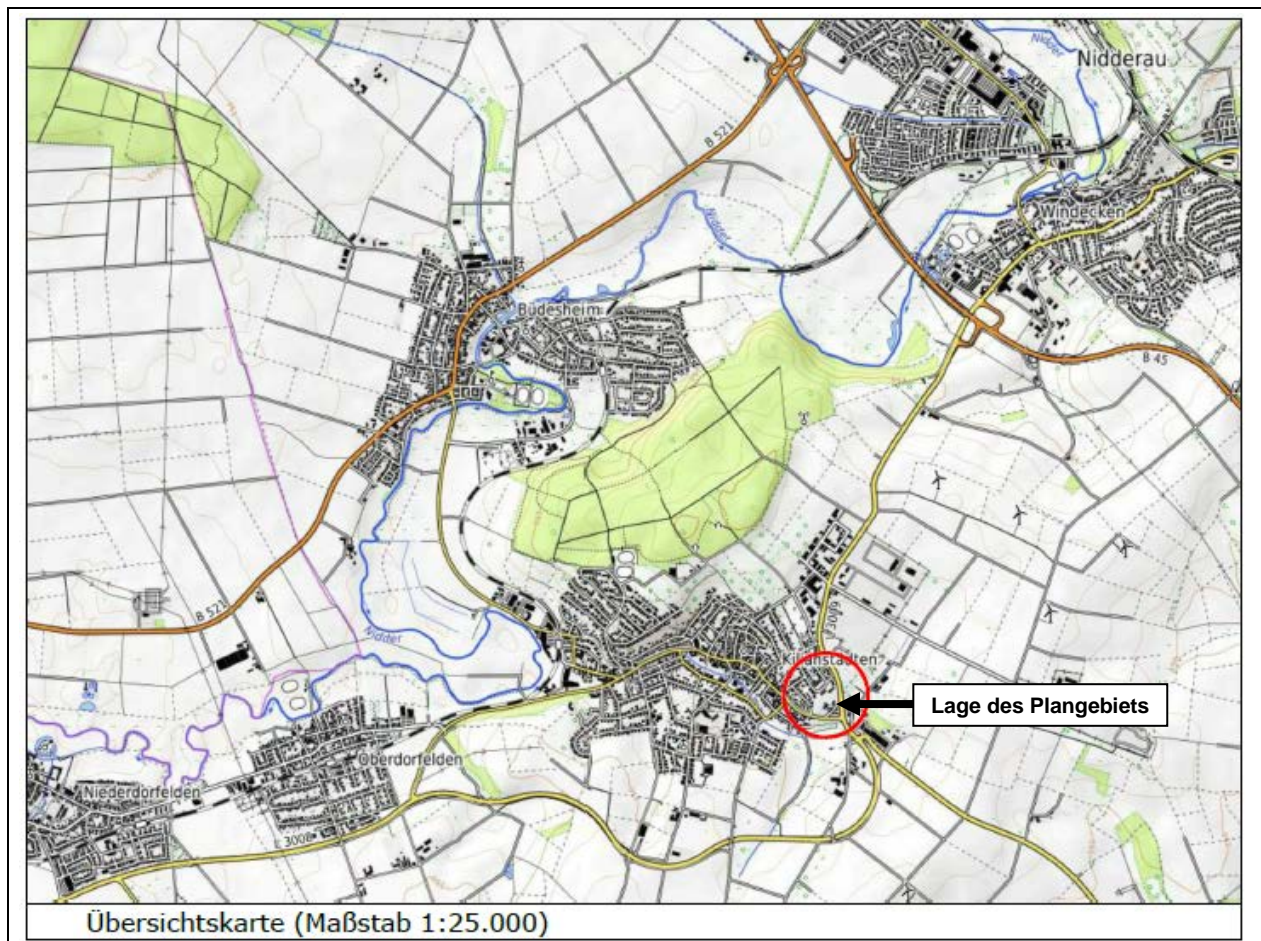


**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

## Textliche Festsetzungen

Planstand: Entwurf - Juni 2020



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	OK Geb. max.
WA	0,4	1,0	vgl. PK	o	E	Z = II – 10 m Z = III – 14 m

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

#### **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)**

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten beträgt 152,00 m über NN. Gemessen wird an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwand bis zur Oberkante des Gebäudes (OK<sub>Geb.</sub>).

Festgesetzt wird:

- Bei Gebäuden mit II-Vollgeschossen darf die max. Gebäudehöhe (OK<sub>Geb.</sub>) darf 10,00 m nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit III-Vollgeschossen: darf die max. Gebäudehöhe (OK<sub>Geb.</sub>) darf 14,00 m nicht überschreiten.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern eine Überdeckung mit mindestens 0,6 m Bodensubstrat erfolgt.

##### **2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)**

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

#### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**

- 4.1 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen und ein Treppenaufgang.
- 4.2 Baugrenzen: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens 3/4 der jeweiligen Gebäudedefront ausnahmsweise überschritten werden.  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m s.u.)**

##### **5.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports unzulässig.

##### **5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen (u.a. Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelanlagen) über 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen und insgesamt höchstens 82 Wohnungen zulässig.

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

- 7.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster) alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden.
- 7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es gilt: 1 Baum / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 1 oder D 2 / 25m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D 1 und 2. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 7.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

#### **8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)**

- 8.1 Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "freie Schallausbreitung nachts".

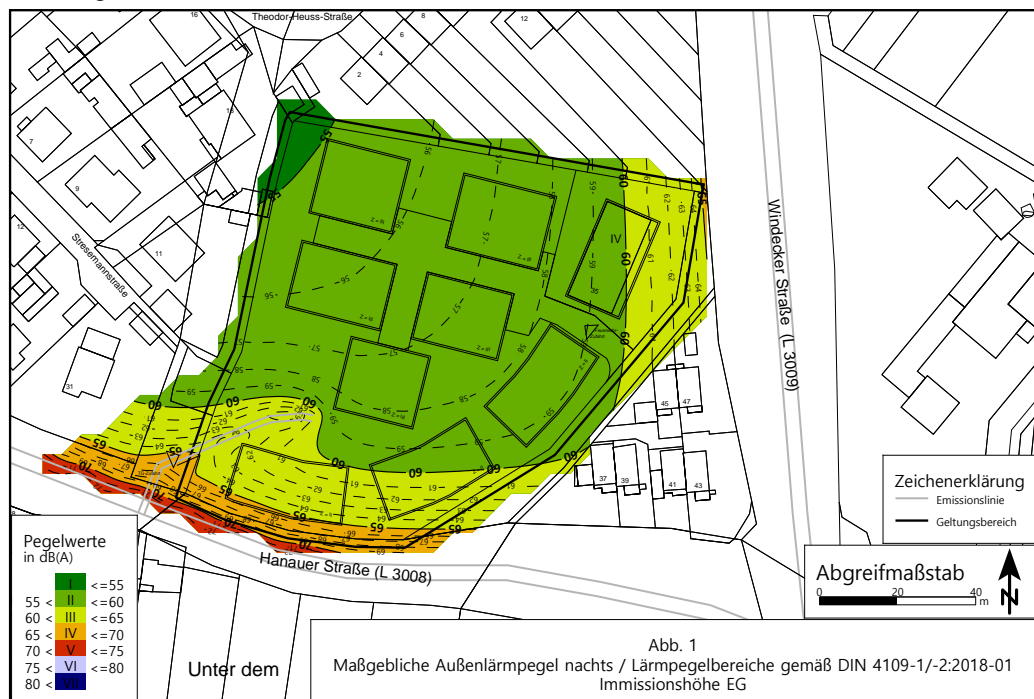
### Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind 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. Grundlage hierzu sind die in der Abbildung 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1:



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 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 Gebäudeabschirmung). 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.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2913, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

## 8.2

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich südlich bzw. östlich der in der Abbildung gekennzeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophonen besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Abbildung 2



Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2913, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die DIN 4109 wird im Bauamt der Gemeinde Schöneck zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

- 9.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.

#### **1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

- 1.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 5° (und ab einer Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup>) sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

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

#### **1.3 Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

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

Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Sollten Stützmauern von größerer Höhe erforderlich werden, sind diese gestaffelt herzustellen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind innerhalb der Gebäude (auch Tiefgarage) vorzusehen oder zwecks Sichtschutz einzufrieden.

### **4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 44 und 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck vom 26.11.2019, wird bestimmt, dass § 4 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert wird: Für Wohnungen unter 62 m<sup>2</sup> ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 62 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## **C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Schmutz- und Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 50 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

## **D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen. Mit Ausnahme der unter Ziffer 4. festgesetzten Abweichung, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Verwertung von Niederschlagswasser**

**2.1** 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).

**2.2** 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).

### **3 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III der Trinkwasserbrunnen Im Wald und Hellerborn. Unmittelbar südlich der Hanauer Straße verläuft die Grenze zum Trinkwasserschutzgebiet der Zone II.

### **4 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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).

### **5 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Bei der Bewertung des Vorhabens wurde die Einhaltung der folgenden Vorkehrungen vorausgesetzt:

<b>V 1</b>	Weitere Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.
<b>V 2</b>	Der Abriss der Bestandsgebäude erfolgt außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, aber bei frostfreier Witterung und mit einer Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person. Beim Rückbau, insbesondere 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, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Es ist folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

<b>M 1</b>	Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind vorsorglich an geeigneten Standorten innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlußöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## D)

### Artenauswahl

**Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

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

**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
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		

**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
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		



**Artenliste 4 Straßenbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre `Elsrijk`	-	Feldahorn
Acer plantanoides `Columnare`	-	Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus hippocastum `Globosum`	-	Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastum `Pyramidalis`	-	Rosskastanie, pyramidal
Crataegus x prunifolia `Splendens`	-	Weißdorn, pflaumenblättrig
Pyrus calleryana `Chanticleer`	-	Wildbirne
Tilia cordata `Greenspire`	-	Stadtlinde
Tilia cordata `Rancho`	-	Winterlinde, klein