

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Kita Zotzenbach“

Textliche Festsetzungen Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Rimbach
Stand: 14.11.2022

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

**Natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Fläche für den Gemeinbedarf	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1	Bauweise	5
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
6.1	Artenschutz.....	6
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf	6
6.3	Dachbegrünung	6
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	6
2	Dachausbildung	6
2.1	Dachform und -neigung	6
3	Staffelgeschosse	7
E	Hinweise	8
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
1.1	Bäume	8
1.2	Sträucher	8
2	Artenschutz	8
3	Sicherung von Bodendenkmälern	9
4	Bodenveränderungen / Altlasten	9
5	Verwertung von Niederschlagswasser	9
6	Bauausführung	9
7	Abdichtung erdberührter Bauteile	9

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KITA) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind - ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung - geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux wird die Lichtverschmutzung gemindert.

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Mindestens 30 % der zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten E1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m² ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäumen und Sträucher können hierauf angerechnet werden.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

6.3 Dachbegrünung

Mindestens 80% der Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

3 Staffelgeschosse

Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten, darunter die der öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandten Seiten sowie die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Seiten, um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> i. S.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> i. S.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> i. S.
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.

1.2 Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i> .
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

2 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen sollten innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs.4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Bauausführung

Für den Fall von Wasserandrang in die zukünftige Baugrube sind entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen (Pumpensümpfe, Drainagen, etc.) vorzusehen, um das anfallende Wasser schadlos entfernen zu können. Bei Bedarf können Baugrubensohlen mit leichtem Gefälle hergestellt werden, um so eindringendes Wasser besser abführen zu können.

7 Abdichtung erdberührter Bauteile

Gemäß DIN 18533-1:2018-09 kann das Bauvorhaben aufgrund des nicht ausreichend wasserundurchlässigen Untergrundes ($k_f \leq 10^{-4}$ m/s) der Wassereinwirkungsklasse W1.2-E zugeordnet werden.

Erdberührte Bauteile sind somit mit einer dauerhaft funktionsfähigen Drainage (DIN 4095) mit Ableitung des anfallenden Wassers in eine zuverlässige Vorflut auszubilden. Für die Einleitung des Wassers in die Ortskanalisation ist die kommunale Einleitgenehmigung einzuholen. Auch ist eine regelmäßige Wartung der Drainagen vorzusehen.

Andernfalls gelten die Vorgaben der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E („mäßige Einwirkung von drückendem Wasser $\leq 3,0$ m Eintauchtiefe“), so dass die Unterkellerung in WU-Beton auszubilden ist.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass bei den vorherrschenden morphologischen Bedingungen (Hangneigung) Oberflächenwasser vom Neubau ferngehalten und durch ein entsprechendes Entwässerungssystem abgeführt wird.