

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 247 „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“



Vorentwurf

Stand: 30.01.2019

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 247
„Wohngebiet südöstlich
der Sulzbacher Straße“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Eschborn
Stand: 30.01.2019

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2.....	6
2	Flächen für den Gemeinbedarf	6
2.1	Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.....	6
2.2	Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.....	6
3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1	Allgemeine Wohngebiete WA1.....	6
3.2	Allgemeines Wohngebiet WA2.....	7
3.3	Flächen für den Gemeinbedarf.....	7
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.1	Bauweise.....	7
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports mit ihren Einfahrten	7
5.1	Allgemeine Wohngebiete WA1.....	7
5.2	Allgemeines Wohngebiet WA2.....	8
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
6	Flächen für den sozialen Wohnungsbau	8
7	Verkehrsflächen	8
7.1	Straßenverkehrsflächen.....	8
7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	8
8.1	Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen.....	8
8.2	Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen.....	9
9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	9
9.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	9
10	Grünflächen	9
11	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
2	Dachformen	10
E	Hinweise	11

1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	11
2	Sicherung von Bodendenkmälern	11
3	Verwertung von Niederschlagswasser	11
4	Kampfmittel	11

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314)

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 der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung.

2.2 Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind Einrichtungen der musikalischen Erziehung.

3 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

3.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA3 durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA1

Stellplätze sind nur in den in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

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

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

In den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

6 Flächen für den sozialen Wohnungsbau

(gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind mindestens 30% aller Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.2.1 Zweckbestimmung „Parkfläche öffentlich / Gemeinbedarf“

Zulässig sind öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

7.2.2 Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Erfolgt im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung

8.2 Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen

Erfolgt im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung

9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

9.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

s. Einzeichnungen im Plan.

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“.

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

Erfolgt im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eschborn in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einem Neigungswinkel $< 30^\circ$.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

Erfolgt im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 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. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung

bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt (s. Abb. 1). Auf diesen Flächen, Freigabe bis 5 Meter, sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.



Abb. 1: Lageplan Kampfmitteluntersuchung