Stadt Münzenberg

Stadtteil Gambach

Bebauungsplan „Obergasse“

Textfestsetzungen und Hinweise

- S a t z u n g -

Februar 2024

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes und ergänzen die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
☎ (06032) 9232841
(0175) 2231610
✉ mail@ulrich-stuedemann.de

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet wie folgt gegliedert:

1.1 Im Mischgebiet 1 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im Mischgebiet 2 sind zulässig:

- Wohngebäude

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird die nächstgelegene angrenzende Straßenverkehrsfläche (gemessen von Gebäudemitte senkrecht zur Straßenmitte) festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) um max. 2 m ist zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Im Mischgebiet 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Versickerungsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Im Mischgebiet 2 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Fläche sind dauerhafte Hochbauten nicht zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Gebäude-Abrissmaßnahmen müssen in einem Zug außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Davon kann in den Monaten März sowie August und September abgewichen werden, wenn - gutachterlich bestätigt - keine Bruten in den beeinträchtigten Bereichen erfolgen.

Generell sind vor dem Abriss von Gebäuden diese auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

5.2 Die für eine Besiedlung mit der Zauneidechse potenziell in Betracht kommenden Bereiche (5 m-Zone entlang der Grundstückgrenzen der Flurstücke 262 im Norden und Westen und 254/2 im Norden und Osten) sind in geeigneter Weise gegen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu schützen.

5.3 Für den Haussperling sind an neuen Gebäuden insgesamt mindestens 10 Nistmöglichkeiten anzubringen (z.B. Koloniehäuser oder Einbaukästen).

5.4 Für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind an den neuen Gebäuden insgesamt mindestens 5 Nistmöglichkeiten anzubringen.

5.5 Für Mehlschwalben sind an neuen Gebäuden direkt unter den Dachüberständen insgesamt mindestens 6 Brutnäpfe kolonieartig anzubringen.

5.6 Im Mischgebiet 2 sind Dächer von Hauptgebäuden zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

5.7 Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Fakultativ: Im Falle gewerblicher Nutzung darf die Dauer der Beleuchtung die genehmigte Betriebszeit nicht überschreiten.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.

Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

5.8 Die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Im MI 1 sind an allen Fassaden für Büroräume folgende_Schalldämm-Maße (Rw dB) einzuhalten: EG = 30, OG = 31.

Im MI 2 an allen Fassaden für folgende_Schalldämm-Maße (Rw dB) einzuhalten: Wohnräume = 35, Schlafräume = 39.

Die Schalldämm-Maße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes zusammen zu erfüllen.

Für die Schlafräume ergeben sich Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile, die möglicherweise über übliche Bauweisen hinaus gehen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise 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).

6.2 Lüftungseinrichtungen

Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen (oder Fenster, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen „Hafencityfenster“) auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

6.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind an den Gebäuden nach Möglichkeit in den ruhigeren Bereichen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit entsprechenden aktiven Maßnahmen zu schützen (verglaste Balkone, Wintergärten, Loggien etc.). Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen genügt es, mindestens einen der Außenwohnbereiche baulich zu schließen oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind variabel auf dem Grundstück verteilbar, die zeichnerisch festgesetzte Mindestanzahl muss jedoch eingehalten werden.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.3 Für Baumpflanzungen sind gebietseigene Gehölze (siehe D.1) zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Mindest-Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 100 cm hoch.
Bei Baumpflanzungen entlang der Obergasse und des Eichbornsweges ist darauf zu achten, dass von der Bepflanzung keine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs ausgehen darf.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Mischgebiet 2 sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis 20°) zulässig.

1.2 Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses straßenseitig um mindestens 1 m zurückzusetzen.

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Hinweise

1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn)
Betula pendula (Birke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Frangula excelsior (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix alba (Silberweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix x rubens (Hohe Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Ulmus minor (Feldulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2 Bodenschutz

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

~~5 Heilquellenschutzgebiet~~

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ sowie der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.~~

~~Die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.~~