



Stadt Zwingenberg

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf dem Gräbel - Begegnungshof Sonnenkinder Rodau" im Stadtteil Rodau

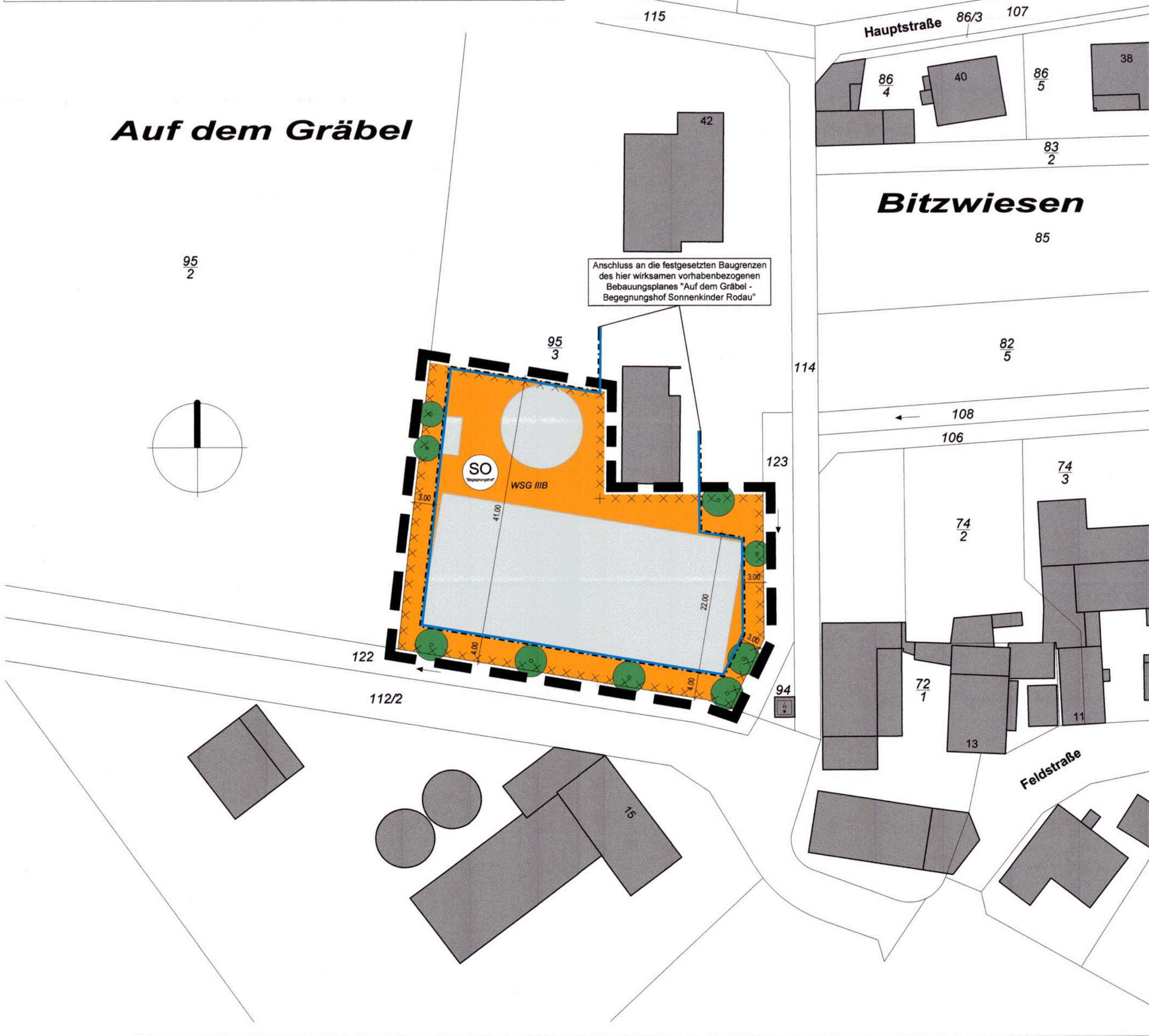
Für folgendes Flurstück:
Gemarkung Rodau, Flur Nr. 95/3 (teilweise)

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Begegnungshof" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgränzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdete Flächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Wasserschutzgebiet der Zone III B § 9 Abs. 6 BauGB
	Gebäude Bestand
	Geplante Vorhaben (Reithalle, Roundpen und Offenstall) § 12 BauGB

Mit der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Gräbel - Begegnungshof Sonnenkinder Rodau“ im Stadtteil Rodau wird der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf dem Gräbel - Begegnungshof Sonnenkinder Rodau“ (in Kraft getreten am 30.03.2013) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)						
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Äußere Gestaltung baulicher Anlagen		
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse		Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN	Maximale Traufwandhöhe in m über NN
SO "Begegnungshof"	0,6	0,6	1	100,30	98,20	

Auf dem Gräbel



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Gräbel - Begegnungshof Sonnenkinder Rodau“ im Stadtteil Rodau. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Begegnungshof“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB ersichtlichen Einrichtungen und Nutzungen einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung verpflichtet.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dach-eindeckungen oder Regenfallrohren unzulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die im Zuge der Tierhaltung (Esel, Ponys, Ziegen, Hasen, Meerschweinchen, Hühner etc.) anfallenden Exkremente sind entsprechend den Bestimmungen des Boden- und Grundwasser-schutzes zu lagern. Mistlagerstätten sind so zu gestalten, dass ein Austreten von Säften wirksam verhindert wird. Demzufolge sind geeignete Maßnahmen (z.B. dichte Wanne, Überdeckung von Mistlagerplätzen) vorzusehen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Auf den sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen abzuleiten und dort zu versickern.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zu versickern oder in den angrenzenden Entwässerungsgraben abzuleiten. Soweit die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den angrenzenden Entwässerungsgraben im Rahmen der erlaubnissfreien Benutzung erfolgt (Anliegergebrauch nach § 26 Wasser-haushaltsgesetz (WHG) und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG)) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren entbehrlich. Eine Niederschlagswasserableitung in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Versickerungsanlagen zur dezentralen Wassererhaltung sind nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zur Ver-sickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Entlang des Grabens ist ein artenreicher, extensiver Wiesenstreifen in einer Breite von mindestens 3 m zu entwickeln. Der zu extensivierende Wiesenstreifen ist abzuzäunen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 1. Juli). Die Funktion des Zaunes kann auch durch eine Gebäudeaußenwand erreicht werden. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahllisten zu verwenden.

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm):
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzalre), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Wal-nuss), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) und Obstgehölze.

Sträucher/Hecken (Mindestpflanzqualität: 2 x verpfanzter Strauch, 4 Triebe, 60 - 100 cm):
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Holunder) und Viburnum opulus (Schneeball).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung generell unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen an den Fassaden und auf den Dachflächen.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Mauern sind als Einfriedung der Grundstücke unzulässig. Ebenso sind undurchlässige, wandartige Einzäunungen (z.B. Sichtschutzzäune) unzulässig. Zur Einfriedung werden Hecken aus standort-gerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränder-tem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenom-men werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen (FGSV), die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung“, die DIN 19320 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die kommunale Koordinierungsrichtlinie und die Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GWA 125) etc. zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.

3. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das „Wasserwerk Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG (Verordnung vom 04.10.1972; StAnz. 45/72 S. 1901). In diesem Zusammenhang ist die entsprechende Schutzgebietsverordnung zu beachten sowie die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote einzuhalten.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Gemäß der Satzung der Stadt Zwingenberg über das Sammeln und Verwenden von Nieder-schlagswasser in Zwingenberg ist für die Toilettenspülung und die Grünflächenbewässerung das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen (Zisternen) aufzufangen und zu nutzen.

Es wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen „Bemes-sungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Zwingenberg“ für die Bemessung der Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser heranzuziehen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserordnung (TrinkwV) zu beachten.

5. Vernässungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grund-wasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Bei der Bemessung der Gebäude wird daher empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angege-benen „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Zwingenberg“ anzuwenden. Dem Vorhabenträger bzw. dessen Architekten wird empfohlen, sich über die geplante Grund-wasseranhebung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.

Soweit im Rahmen der Bauausführung temporäre Grundwasserhaltungen notwendig sein sollten, ist die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

6. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es liegen der Stadt Zwingenberg keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstän-dorte, Altlagerrungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffällig-keiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese um-gehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzu-sehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Ober-boden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschichten. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Ver-wertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

7. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeits-blatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

8. Immissionschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung oder die Stadt Zwingenberg auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am Rande des Zwingenberger Stadt-teiles Rodau und damit im Einwirkungsbereich der Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe, von denen die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen an Lärm und Geruch ausgehen, liegt.

9. Artenschutz

Quartierschaffung für Fledermäuse: Es wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen. Als Bemessungsansatz wird 1 m² Verschalung bzw. ein Fledermauskasten pro 500 m² Fassadenfläche als angemessen erachtet. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes unter Um-ständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfs-planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 15.07.2015

Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur vorhaben-bezogenen Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23.07.2015 bis 24.08.2015

Förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 16.07.2015

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 17.12.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser vorhaben-bezogenen Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordneten-versammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vor-stehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg, den 18. Dez. 2015
Zwingenberg, den 18. Dez. 2015
Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 21. Dez. 2015

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg, den 22. Dez. 2015
Zwingenberg, den 22. Dez. 2015
Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-22-3051-004-RO21-01



Stadt Zwingenberg

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf dem Gräbel - Begegnungshof Sonnenkinder Rodau" im Stadtteil Rodau

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.283
Datum:	Dezember 2015	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	AG	ged.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de