

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich "Feuer- und Rettungswache III"
im Ortsbezirk Igstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“.

1.1.1 Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb einer Feuer- und Rettungswache erforderlich sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert im Bebauungsplan festgesetzt. Bezugspunkt sind die vorhandenen Geländehöhen bzw. Höhen über NN (max. 233,60 m über NN). Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante First bzw. Oberkante der Attika des Staffelgeschosses.

Technische Aufbauten, mit Ausnahmen von Antennen, sind bis max. 2,80 m ab Oberkante Dachhaut zulässig, wenn sie umbaut werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Es dürfen Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Errichtung von offenen Stellplätzen und Zufahrten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten können verschoben werden, wenn sich die Betriebsabläufe innerhalb der Feuer- und Rettungswache verändern oder bauliche Veränderungen dies erforderlich machen. Die erforderlichen Breiten der Zufahrten sind in einem Freiflächenplan darzustellen und im Zuge der Baugenehmigung dem Tiefbau- und Vermessungsamt (TBA) zur Freigabe vorzulegen.

5. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Boden- und Wasserhaushalt

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und, soweit möglich, zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Stellplätze innerhalb der nicht überbauten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen oder ihr Oberflächenabfluss ist seitlich abzuleiten.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Nutzung der südlichsten sechs Pkw-Stellplätze sowie der im Süden angeordneten Motorradstellplätze des im Osten des Plan-Gebietes angeordneten Parkplatzes ist im Nachtzeitraum von 22.00 - 06.00 Uhr nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, solange das südlich und westlich der Feuer- und Rettungswache geplante Allgemeine Wohngebiet nicht realisiert ist.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Nordenstadter Straße sind zur Eingrünung 4 Bäume und im Bereich der östlichen geplanten Stellplätze sind 8 Bäume aus der Pflanzliste Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf mind. 4 m² unversiegelte Baumscheiben herzustellen. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von 16 – 18 cm aufweisen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind mind. 6 Bäume zu pflanzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind zu 100 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Schichtstärke der Dachbegrünung muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Festsetzung ausgenommen sind Flachdächer des Feuerwehrturms und der Bereich der Turnhalle, der aus statischen Gründen nicht für eine Dachbegrünung geeignet ist.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

- 1.1.1 Als Dachform zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10°. Technische Aufbauten sind zulässig.

2 Grundstücksfreiflächen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. durch Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal 2,20 m hoch ausgebildet werden. Es sind Drahtgeflechtzäune zulässig. Sofern diese errichtet werden, sind sie in eine lockere Strauch- oder Heckenpflanzung zu integrieren.

2.3 Stützmauern

Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

2.5 Standort Abfallbehälter

Ausnahmsweise können Abfallbehälter in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stehen, wenn sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen und die Behälter mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abgeschirmt werden.

3 Behandlung von Niederschlägen

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gesammeltes Niederschlagswasser, das weder verwendet noch versickert werden kann, ist gedrosselt an die Kanalisation abzuleiten.

C HINWEISE

1 Gebäudehöhen

Sollte für die Errichtung der Gebäude der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. mit § 12 LuftVG (Luftverkehrsgesetz) die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

2 Vermeidung von Vogelschlag

Im Falle einer Verwendung großflächiger transparenter Glasflächen (z. B. Fassaden- und Fensterelemente) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Für fachliche Beratungen steht die Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verfügung.

3 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Angaben im Umgang mit Boden sind der DIN 18300 und 18915 zu entnehmen.

4 Klimaschutz / erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.

5 Bodenbeläge

Die Hofflächen sollen helle Beläge besitzen, um eine Überwärmung der Flächen zu vermeiden.

6 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum bodenbrütender Vogelarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist vor Baubeginn eine Kontrolle der bisherigen Ackerfläche in Bezug auf Bodenbrüter erforderlich. Werden Verbotstatbestände des Artenschutzes berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7 Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis max. 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Für eine ausreichende Ausleuchtung des Übungshofs zu Einsatz- und Übungszwecken ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu sorgen.

8 Löschwasserversorgung

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist zum einen aus brandschutztechnischer Sicht zur Löschwasserversorgung sowie zum anderen zum Füllen der Löschwassertanks der Einsatzfahrzeuge nach dem Einsatz erforderlich. Dazu sind auch zwei Hydranten (Überflurhydrant, Unterflurhydrant) auf dem Hof der Feuerwache vorzusehen sowie, sofern möglich, eine Entnahmestelle in der Fahrzeughalle für die Winterzeit.

Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

9 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

10 Öffentliche Kanäle und Einleitbeschränkungen

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein.

Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Eine schadfreie Ableitung von Überflutungen ist nachzuweisen.

Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Es ist mit einer Einleitbeschränkung auf maximal. 10 l/(s*ha) zu rechnen. Weitere Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.

E PFLANZLISTE

Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

1 Heimische Laubbäume

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

2 Obstbäume

Malus domestica	Apfelbaum
Pyrus communis	Birne

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

4 Laubziergehölze

Rosa spec. Kleinstrauchrosen

5 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

5.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

5.2 Selbstklimmer

Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein