

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrtsweg
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb Allgemeines Wohngebiet
	Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung / Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
	Private Grünfläche - Rasenfläche
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	St/Ga Fläche für Stellplätze und Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Nummer des Gebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Hinweis Gebäudebestand lt. Kataster

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Altenpflege.

Zulässig sind:

- Gebäude zur Unterbringung von Einrichtungen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Gebäude zur Unterbringung altergerechter Wohnungen,
- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,
- Räumlichkeiten zur Unterbringung von Büros und Verwaltungen,
- sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen sowie
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Zuwegungen

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3

Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 170 m betragen darf.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Gebietes 2.1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Erdgeschoss Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Tagespflege) allgemein zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3

Offene Bauweise

Gebiet 3

Fläche für den Gemeinbedarf

Es sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sozialen oder kulturellen Zwecken dienen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Gebietes 1 sind Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Gebietes 2 sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen, ansonsten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m, gemessen von der Begrenzungslinie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zulässig.

Private Grünfläche - Rasenfläche

Innerhalb der „Privaten Grünfläche - Rasenfläche“ ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Wiesenvegetation ist durch eine mindestens zehnmahlige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

Vorhandene Gehölze sind im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Gehölze der Vorschlagsliste II zu ersetzen.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Umgrenzung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der maximale Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,5 m.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Gebäudeabriss

Vor dem Abriss von Gebäuden sind das Gebäudeinnere sowie Fassadenöffnungen von einer qualifizierten Umweltbaubegleitung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Die genaue Vorgehensweise bei der Kontrolle der Gebäude sowie die zeitlichen Beschränkungen bei dem Abriss ist der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entnehmen (Büro für Umweltplanung, November 2019, siehe Anlage Umweltbericht).

Rodung von Gehölzen

Die Rodung, Fällung und der Rückschnitt von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Kann diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, so sind die Gehölze unmittelbar vor ihrer Rodung durch die Umweltbaubegleitung auf Nester zu überprüfen. Die genaue Vorgehensweise bei der Rodung, Fällung und dem Rückschnitt von Gehölzen ist der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entnehmen (Büro für Umweltplanung, November 2019, siehe Anlage Umweltbericht).

Sonstige Arbeiten im Rahmen der Baufeldreimachung

Das Abschneiden der Vegetationsdecke, die Baustellenvorbereitung, Tätigkeiten des Kampfmitteleinsatzes, maschinell unterstützte Bodenrücken oder die Erkundung von Bodendenkmälern ist ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Kann diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, sind die Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch die Umweltbaubegleitung auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nistkästen sind funktionsfähig dauerhaft zu erhalten. Ist dies nicht möglich, sind die Nistkästen vor der Baufeldreimachung an geeignete Standorte umzuhängen. Beschädigte Nistkästen sind zu ersetzen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Nist- und Fledermauskästen

Vor dem Gebäudeabriss sind im funktionalen Umfeld durch die Umweltbaubegleitung Nist- und Fledermauskästen zu installieren. Die Quantifizierung der benötigten Nist- und Fledermauskästen hat gebäudebezogen durch die Umweltbaubegleitung und entsprechend den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Büro für Umweltplanung, November 2019, siehe Anlage Umweltbericht) zu erfolgen.

Dauerhafte Installation von Nist- und Fledermauskästen

Pro zu fallendem Quartier- bzw. Höhlenbaum sind jeweils zwei Fledermauskästen und zwei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter im Funktionsraum zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Quantifizierung und der jeweilige Standort sind durch die Umweltbaubegleitung entsprechend den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Büro für Umweltplanung, November 2019, siehe Anlage Umweltbericht) festzulegen.

Einbau von Quartier- und Niststeinen

An den vorgesehenen Gebäuden sind Quartier- und Niststeine einzubauen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Quantifizierung der benötigten Nist- und Fledermauskästen hat gebäudebezogen durch die Umweltbaubegleitung und entsprechend den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Büro für Umweltplanung, November 2019, siehe Anlage Umweltbericht) zu erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dürfen die gemäß der festgesetzten Nutzungen zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen erst dann errichtet werden, wenn die vorgenannten Fledermauskästen und Vogelnistkästen angebracht sind. Als realisiert in diesem Sinne gilt, dass die Fledermaus- und Nistkästen aufgehängt sind.

Die Herstellung wird von der Umweltbaubegleitung und von der Gemeinde im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach festgesetzt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 38° zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen. Dabei sind je Einzelbaum 10 m² und je Einzelstrauch 2 m² anzuzuehen.

Anzupflanzende und zu erhaltende Gehölze aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf anzuzuehen.

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs wird eine Römerstraße vermutet. Diese ist als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Sofern im Boden vorhandene Teile der Bodendenkmäler betroffen sind, sind im Rahmen der Baumaßnahme fachliche archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Vorsorgender 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser sollte dezentral versickert und unterstützend für die Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Zuführung von Regenwasser aus dem Gebiet 2 zu öffentlichen Kanalisation ist nur über eine geeignete Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf zulässig. Für das Gebiet 1 ist dies bei künftigen Änderungen auch anzustreben.

Vorschlagsliste I (einheimische Laubgehölze)

- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pflaumenhüthen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Hippophae hamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Malus spec. (Apfel)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II (Obstbäume)

Apfel	Birne
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Grüne Jagdbirne
Jakob Lebel	Gute Graue
Rheinischer Bohnapfel	Mollebusch
Schafsnase	Pflaume, Zwetschge
Winterrambour	Hauszwetsche in Typen
	Wangenheimer Frühzwetsche

Umweltbaubegleitung

Für die Baufeldreimachung und die Installation der erforderlichen Nist- und Quartierhilfen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (Biologen, Landschaftsarchitekten oder Personen mit vergleichbarer Ausbildung und Qualifikation) einzusetzen. Die Umweltbaubegleitung hat zudem die Eignung von Trägerbäumen für das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen festzulegen.

Empfohlene Artenschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, bei Zäunen einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

Es wird empfohlen, dass das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher/Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden; dies gilt auch für Zaunpfähle.

Zur Vermeidung von Individualverlusten (Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger, Bodenarthropoden-Fauna) wird empfohlen, Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, durch geeignete Substrate zu verschließen.

Fledermausschutz

Alternativ zum Aufhängen von Fledermauskästen bzw. zum Einbau von Quartiersteinen werden Holzverschaltungen an den Außenwandflächen empfohlen (Verschaltung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschaltung, sägerunge Verschaltung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschaltung, nach unten offen).

Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungstrassen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen oder die Baumstandorte sind entsprechend zu verschieben.

Grundwasser

Aufgrund hoher Grundwasserstände sollten bauliche Vorkehrungen gegen anstehendes Grundwasser getroffen werden.

Bergbauliche Aktivitäten

Es wird empfohlen, im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ein Baugrundgutachten zu erstellen, welches die ehemaligen bergbaulichen Aktivitäten berücksichtigt (Bergwerksgeigentum „Frieda“).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.11.2017

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.03.2020 bis 03.04.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen Bebauungsplan Nr. 35 „Simeonstift“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: März 2018

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

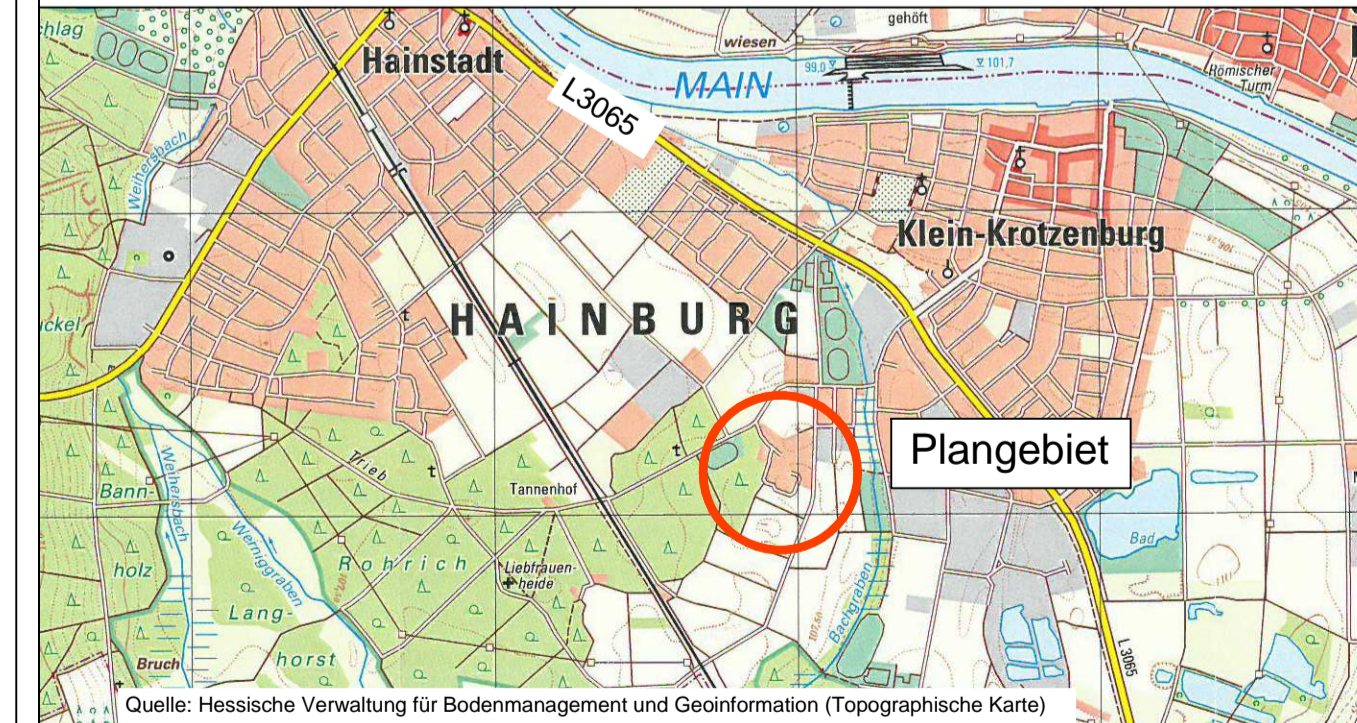
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Übersichtskarte



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Gemeinde Hainburg
Ortsteil Klein-Krotzenburg
Bebauungsplan Nr. 35
„Simeonstift“
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB60092-P
Stand : November 2020

planungsbüro für städtebau
göriinger_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de