

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 140 „Taunusblickschule/ Neubau Ländcheshalle“**

### **Teile der Flur 30, Gemarkung Wallau**

#### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 5 BauGB)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Planzeichnung werden festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke bzw.
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO.

##### **1.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA-Gebiet auf 0,4 festgesetzt.

##### **1.3 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA-Gebiet auf 0,7 festgesetzt.

##### **1.4 Anzahl der Vollgeschosse**

Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

2.2. Im FFG-Gebiet sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan dafür dargestellten Stellplatzflächen zulässig. Garagen und Carports sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.3. Im WA-Gebiet ist innerhalb der nicht-überbaubaren Fläche an der geplanten Erschließungsstraße pro Grundstück max. eine Garage oder Carport mit max. 6 m Länge sowie ein vorgelagerter offener Stellplatz zulässig. Dabei ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der zu bepflanzen oder durch eine Hecke einzufrieden ist. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der nicht-überbaubaren Flächen entlang der geplanten Erschließungsstraße nicht zulässig.

#### **3. Zufahrtsbreite (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

3.1 Die Grundstückszufahrtsbreite wird im FFG-Gebiet auf max. 18 m an der Straße „Am Rheingauer Weg“ festgesetzt, an der Erbacher Straße zusätzlich auf max. 6 m. § 2 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung kommt hier insoweit nicht zur Anwendung.

#### **4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)**

- 4.1 Im Bereich des WA wird eine maximale Firsthöhe von 11 m über dem Höhenniveau der vorgelagerten Erschließungsstraße (festgesetzte Straßenverkehrsfläche) festgesetzt. Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

#### **5. Lärmschutzvorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden im festgesetzten WA die folgenden Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen festgesetzt:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind Grundrisse so zu orientieren und Räume so zu organisieren, dass in Wohnungen an Fassaden mit freier Sichtverbindung auf den geplanten Parkplatz (als Stellplatzfläche Sporthalle ausgewiesene Fläche) schutzbedürftige Aufenthaltsräume keine offenbaren Fenster besitzen.

An diesen Fassaden sind Fenster und sonstige Öffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen somit nicht-öffenbar herzustellen und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine Raumbelüftung ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Von den fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kann dabei abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume über zusätzliche Fenster an sonstigen Fassaden verfügen, über die eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann.

#### **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

#### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hofheim zu belasten.

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

#### **8. Außengestaltung der baulichen Anlagen**

- 8.1 Im WA-Gebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Flachdächer zulässig.
- 8.2 Dachaufbauten und –einschnitte sind im WA nur bis max. 50% der Trauflänge (Trauflänge = Gebäudebreite) zulässig.
- 8.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA transparente Einfriedungen in Form von offenen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m und Hecken zulässig. Mauern oder Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

- 8.4 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzu beziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
- 8.5 Im WA-Gebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Strauch zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.6 Das anfallende Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen im WA-Gebiet ist entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächennah über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche betragen.

## HINWEISE

- 9.1. Auf den Artenschutzbeitrag des Büros für Angewandte Landschaftsökologie wird hingewiesen.  
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) oder ggf. des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) müssen eventuelle Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn gutachterlich belegt wird, dass die Verbotstatbestände trotz des abweichenden Zeitpunkts nicht eintreten und die zuständige Naturschutzbehörde dem zustimmt.
- 9.2 An drei Gebäuden des derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudebestands wurden Brutnester gebäudebrütender Vogelarten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass Nischen oder Absätze dieser und/oder weiterer Gebäude auch künftig als Brutplatz genutzt werden. Auch wenn sich hierfür bei den Untersuchungen keine Hinweise ergaben, ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass es künftig zu einer Quartiernutzung durch Fledermäuse kommt. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können (insbesondere das Tötungsverbot), ist deshalb vor der Durchführung eventueller Abbruch- oder Sanierungsarbeiten eine nochmalige gezielte Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn solche Maßnahmen in der Aktivitätsphase der Arten durchgeführt werden sollen.
- 9.3 Zur Stärkung und Förderung einer siedlungstypischen Fauna werden weitergehende Maßnahmen zur Schaffung von Lebensstättenangeboten empfohlen:
  - Einbau von Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartieren
  - Einbau von Niststeinen für Vögel
  - Einbau von Mauerseglerkästen
- 9.4 Im Bereich von Bäumen der Umgebung (im Schulgelände sowie im Bereich der verbleibenden Randbepflanzung des Sportplatzes) sollten 10 Vogelnistkästen aufgehängt werden. Diese sollten spätestens zu Beginn derjenigen Brutperiode zur Verfügung stehen, die auf die Rodung der vorhandenen Gehölze folgt. Folgende Ausführungen des einschlägigen Fachhandels werden hierfür vorgeschlagen:
  - Nisthöhle
  - Nischenbrüterhöhle.

- 9.5 Die Satzung über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Hofheim am Taunus ist zu beachten, soweit die Festsetzungen dieses B-Plans nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen.  
Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass gemäß Stellplatzsatzung für je 6 Stellplätze für Kfz ein geeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Stellplätze mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Zudem sind Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundener Decke, Fugenpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä. zu befestigen, sofern nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
- 9.6 Bei Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.
- 9.7 Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 9.8 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- 9.9 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, bzw. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDSchG in Verbindung mit § 16 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 9.10 Die in der Schalltechnischen Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2014, in Kapitel 0 „Zusammenfassung“ genannten gebäudebezogenen Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der geplanten Sporthalle sind zu beachten.