

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Zulässig ist eine Kindertagesstätte sowie hierzu zweckgebundene Nebenanlagen.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 100,0 m über Normalnull (NN). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise

Offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen sind generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig.

Anzupflanzender Einzelbaum

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische und standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß Anhang 4 (fassadenbezogene maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume) der zu diesem Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung vom 20.08.2020 so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden.

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

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m², für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen. Die aufgrund sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume sind auf die o. g. prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

Hinweise und Empfehlungen

Baumschutz

Die Entfernung bzw. Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Die zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Im Plangebiet verlaufen Erdgasanschlussleitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Für alle Baumaßnahmen ist daher die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Meldepflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Kampfmittel

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. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 4.1.1, Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 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. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

Vorschlagsliste

- (B) (S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) (S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

- (B): Baum
- (S): Strauch

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.09.2022

04.10.2022
Datum

gez. Renate Mohr, Erste Stadträtin
Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2022 beschlossenen Bebauungsplan „Kita Sportplatz Opelbrücke“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

04.10.2022
Datum

gez. Renate Mohr, Erste Stadträtin
Unterschrift

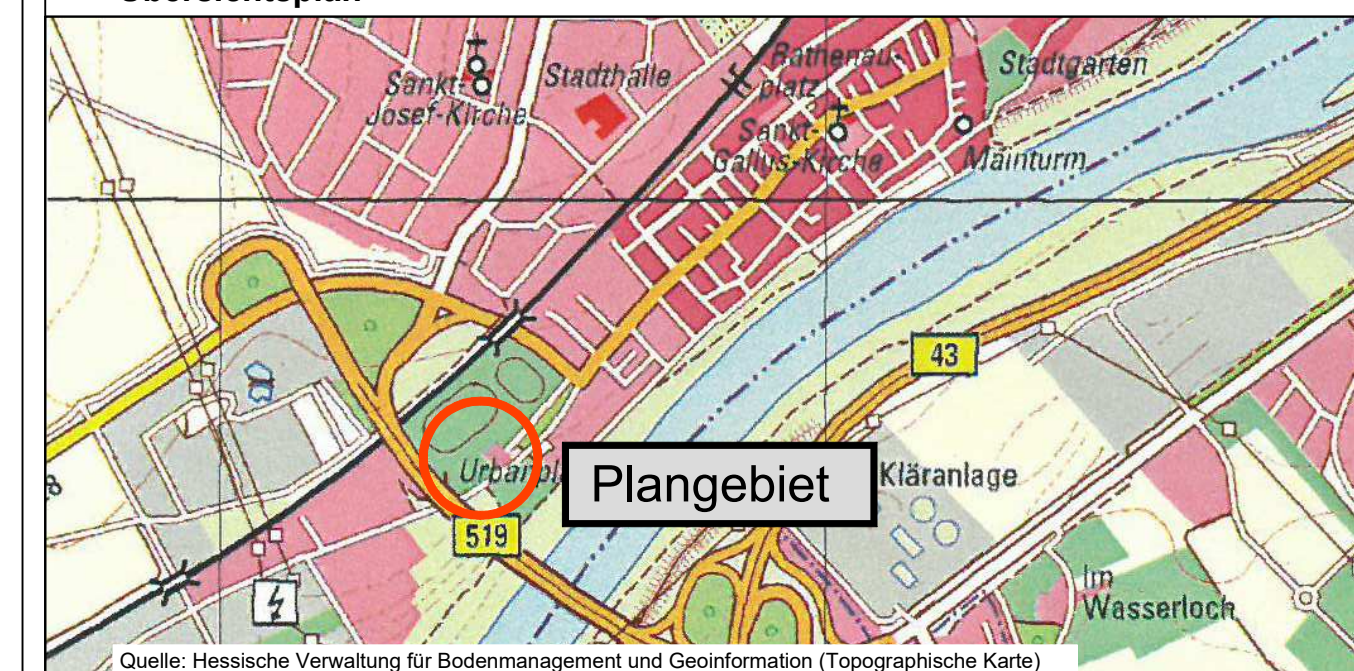
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

10.10.2022
Datum

gez. Renate Mohr, Erste Stadträtin
Unterschrift

Übersichtsplan



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte

Baugrenze

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anzupflanzender Einzelbaum

Zu erhaltender Einzelbaum

Fläche für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Straßenrechtliche Bauverbotszone 20 m (nicht eingemessen)

Hinweise

Gebäudebestand lt. Kataster

Fahrbahnrand der Hauptstraße

Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über Normalnull

Erdgasanschlussleitung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (nicht eingemessen)

Fahrbahnrand der B 519 / Opelbrücke (nicht eingemessen)

Barrierefreie Bushaltestelle (nicht eingemessen)

Barrierefreie Bushaltestelle (nicht eingemessen)