

**Gemeinde Erzhausen**

# **Bebauungsplan „Sportgelände – 1. Änderung Kita Hainpfad“**

---

**Textliche Festsetzungen  
Vorentwurf**

**21. Oktober 2020**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp  
M. Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp  
Stadtplaner und Architekten  
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die der ganz täglichen Betreuung von Kindern sowie Jugendlichen dient.

### **2. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge darf 80 m nicht überschreiten.

### **3. Stellplätze, Garagen und Carports ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ - zulässig.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

#### **5.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

#### **5.2 Artenschutzmaßnahmen**

##### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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

#### **6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzungen zu begrünen. Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

## 6.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge oder Spielplatzflächen genutzten Flächen sind zu begrünen und zu pflegen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig.

## 6.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## 6.4 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### 1. Dachformen und -neigungen

Innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche – Kita“ sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis max. 20° Dachneigung zulässig.

Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

### 2. Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen mit hellen, glänzenden und reflektierenden Materialien nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solargewinnung.

### 3. Fassaden

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

### 4. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,50 m.

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.

Bei Einfriedungen und Zäunen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

## 5. **Abstellplätze für Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen oder geeignete immergrünen Pflanzen so abzusichern, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

## III. **Hinweise und Empfehlungen**

### 1. **DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeinde Erzhausen, Rodenseestraße 3, 64390 Erzhausen eingesehen werden.

### 2. **Bodendenkmäler**

Das Bauvorhaben liegt in keinem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler (eisenzeitliche Siedlungen) bekannt sind (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Die sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836, poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 3. **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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 4. **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz, 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500). Weiterhin liegt das Vorhaben innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 03.08.1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau (StAnz. 36/1983 S. 1784), geändert durch Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983 S. 2156).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### 5. **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

## 6. Zisternen / Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser, wie z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc., wird empfohlen.

## 7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 8. Hinweis Flughafen Egelsbach

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in nur ca. 500m Entfernung zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach liegt. Mit Beeinträchtigungen durch rollende, schwebende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb muss gerechnet werden. Insbesondere ist mit Beeinträchtigung durch Hubschrauberschwebeflüge auf bzw. über der Graspiste zu rechnen."

## 9. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

### A – Bäume

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

### B – Sträucher

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieherhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**C - Heckenpflanzung**

<b>Art</b>	<b>deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze* (nur grün- laubige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide i.S.