

Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rettungswache DRK“

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rettungswache DRK" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.2 Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- 2.1 Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten 5 Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort für Bäume kann in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden, wenn die Gesamtstückzahl beibehalten wird.
- 2.2 Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es wird angeregt, diese Flächen mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 2.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist zu extensivieren und als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2.4 Zuwegungen und ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrt zur

Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.5 Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Firsthöhe von 375 m NHN begrenzt.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind energiesparend und arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Wechselndes, flackerndes oder sonstiges bewegtes Licht ist nicht zulässig.
- 3.3 Das auf den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Nach Zisternensatzung nicht zu berücksichtigen sind dabei Auffangflächen, die mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 6 cm Stärke (Gründächer) versehen sind. Die Begrünungsmaßnahme muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 **Bodendenkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.
- 4.2 **Altlasten:** 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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- 4.3 **Bodenschutz:** Es wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.
- 4.4 **Emissionen:** Hessen Mobil weist auf die von der Landesstraße 3041 ausgehenden Emissionen hin. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbauasträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3041) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz) bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen.
- 4.5 **Leitungen:** Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

- 4.6 Da **Kampfmittelfunde** jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 4.7 **Brandschutz:** Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.
- Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.
- 4.8 **Wasserschutz:** Auf die Zisternensatzung der Stadt wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind auch die aktuell geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

5. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.11. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

6. Artenverwendungsliste

Sträucher:

Mindestqualität: 60-100 cm, 1 Stück je 1,5 m²

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 xv., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Felsen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>

Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Thüringische Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12