



# Oestrich-Winkel

im Rheingau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Vom-Stein-Straße | Bachweg“

Teil I-2 ■ Textliche Festsetzungen

Vorentwurf | 21. Dezember 2017



Stadt ■ Quartier

Inhaltsübersicht	Seite
<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	3
2 Art der baulichen Nutzung .....	3
Allgemeines Wohngebiet .....	3
3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
Höhe der baulichen Anlagen (OK) .....	4
4 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen, Carports und Garagen .....	4
4.1 Überschreitung von Baugrenzen .....	4
4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	5
4.3 Beschränkung von Stellplätzen, Carports und Garagen .....	5
5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	5
6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	6
6.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	6
6.3 Anpflanzen von Bäumen.....	6
6.4 Anpflanzen von Hecken.....	7
6.5 Dachbegrünung von Carports .....	7
<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>7</b>
Stellplätze.....	7
<b>Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....</b>	<b>8</b>

## **Textliche Festsetzungen**

nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 BauGB)

Die Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vom-Stein-Straße / Bachweg“ besteht aus zwei Teilen:

#### **Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Teil I-1: Zeichnerische Festsetzungen

Teil I-2: Textliche Festsetzungen

#### **Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Teil II-1: Lageplan

Teil II-2: Ansichten  
(werden ergänzt; siehe Visualisierung)

Teil II-3: Vorhabenbeschreibung (wird ergänzt)

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§§ 9 und 12 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 6 und 7 BauNVO)

Das allgemeinen Wohngebiet (WA) wird nach der Art der zulässigen Nutzung in die Teilgebiete WA1 und WA2 gegliedert.

#### **Festsetzungen für beide Teilgebiete WA1 und WA2**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

#### **Festsetzung nur für das Teilgebiet WA1**

Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 und 16ff BauNVO)

#### **Höhe der baulichen Anlagen (OK)**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen Höhen der Oberkanten (OK) werden in den überbaubaren Grundstücksflächen der Planzeichnung festgesetzt. Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt

- bei geneigten Dächern: der obere Abschluss des Daches bzw. Firstes;
- bei begehbaren Flächen: die Oberkante des Rohfußbodens i.S.d. § 2 Abs. 4 Satz 5 Halbsatz 1 HBO.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf bei Dachterrassen durch Brüstungen, Geländer und andere Umwehrungen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese Bauteile höchstens 50 % geschlossener Fläche aufweisen.

Unterer Bezugspunkt bzw. untere Bezugslinie ist Normalhöhennull (NHN)<sup>1</sup>. Die festgesetzten Höhenmaße (Oberkanten) sind vertikal darüber abzutragen.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen, Carports und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

#### **4.1 Überschreitung von Baugrenzen**

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie folgt überschritten werden:

- durch Vordächer, Treppenhäuser, Fluchttreppen und Außenaufzüge um bis zu 3,5 m;
- durch Balkone und Loggien um bis zu 1,0 m.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

---

<sup>1</sup> Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

## **4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Nebenanlagen dürfen nicht auf Flächen zum Anpflanzen errichtet werden. Dies gilt nicht für notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr.

## **4.3 Beschränkung von Stellplätzen, Carports und Garagen**

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 10 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand. Das Schutzdach ist zu begrünen (siehe Bepflanzungsvorschriften weiter unten).
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Stellplätze und Carports und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

## **5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 Abs. 11 HBO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 gilt:

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt 3,00 m. Dies gilt nicht für seitliche Grenzabstände zu öffentlichen oder privaten Nachbargrenzen von Flurstücken, die teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

## **6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

### **6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

**z.B. M1 ■ Maßnahmen für Fledermäuse**

**z.B. M2 ■ Maßnahmen für Vögel**

(Wird ergänzt.)

### **6.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

### **6.3 Anpflanzen von Bäumen**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Parkplätze und der privaten Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Haugärten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südwestlichen Teilbereich des WA1-Gebiets ist ein standortgerechter Laubbaum (Winterlinde (*Tilia cordata*)) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder sonstige Gründe dies erfordern.

## 6.4 Anpflanzen von Hecken

Der als Straßenbegleitgrün festgesetzte Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Blickschutz mit standortgerechten Gehölzen wie z.B. der Buche (*fagus sylvatica*) zu bepflanzen. Die Pflanzung hat im Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen und je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen zu erfolgen. Durch regelmäßigen Rückschnitt sind die Gehölze auf eine Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante zu begrenzen.

## 6.5 Dachbegrünung von Carports

Schutzdächer von Carports sind extensiv oder intensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

## Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO)

### Stellplätze

(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von § 4 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen für die Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sowie die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung), beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.1995, bemisst sich die Zahl der nach § 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung herzustellen notwendigen Stellplätze und Abstellplätze wie folgt:

Mehrgenerationenhaus:

7 Stellplätze für Kfz / 7 Abstellplätze für Fahrräder;

Seniorenresidenz:

0,5 Stellplatz für Kfz je Wohnung / 1 Abstellplatz für Fahrräder je Wohnung;

Mehrfamilienwohnhaus:

1 Stellplatz für Kfz je Wohnung / 1 Abstellplatz für Fahrräder je Wohnung.

Hinweis: Die Bezeichnungen der Gebäude sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teil I-1) eingetragen.

## Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

### Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090). Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).

### 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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 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. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.



## **Bodendenkmalpflege**

(§ 18 HDSchG)

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (Schloss Biebrich, Wiesbaden), einzuholen hat.

Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler ([www.b-f-k.de](http://www.b-f-k.de), Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

## **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die dort getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

## **Gehölze und Freiflächen**

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

*Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel, Bürgerhaus, Paul-Gerhardt-Weg 1, während der Dienstzeiten eingesehen werden.*

---

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Tobias Iljen

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

21. Dezember 2017

OW02\_Bachweg\_Festsetzungen\_Vorentwurf\_2017-12-21\_bmr.docx