



Gemeinde Heidenrod

# Bebauungsplan

## „Rechts vom Berndrother Weg“

### Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

**Stand:** 28.02.2023

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO „Pflegeheim“) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen, Anlagen für barrierefreies Wohnen und betreutes Wohnen, Pflegestationen und ergänzenden Nutzungen.

#### 1.2 Zulässig sind:

1. Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege,
2. Barrierefreie Wohnungen für Personen mit Einschränkungen. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht,
3. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insb. Einrichtungen zur Verpflegung und Versorgung der Bewohner. Hierunter fallen nicht Einzelhandelsbetriebe,
4. Einrichtungen für soziale und medizinische Dienstleistungen,
5. Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
6. Räume für freie Berufe, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
7. Stellplatzanlagen, private Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen,

#### 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung nach der Geschossfläche untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber nach der Geschossfläche untergeordnet sind.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)
- 2.3.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

### **4.1 Flächenbefestigung**

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Split-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Steinschüttungen („Schottergärten“) sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.

#### 4.2 Mindestqualität

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Laubbaum 1. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 2. Ordnung, Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 3. Ordnung, leichte Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 16-18 cm
- Großstrauch, v. Str. ohne Ballen, 3 x v, 125-150 cm
- Leichte Sträucher: v. Str. ohne Ballen, 3 Tr. 25-40 cm

Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 4.2, 4.3 sowie 4.4 zu ersetzen.

#### 4.3 Gehölzauswahl

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Cultivare/Sorten (z.B. gemäß den Empfehlungs-Pflanzliste) zu verwenden.

#### 4.4 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen haben in offenen oder begrünten Baumscheiben mit mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche sowie bei überbauten Pflanzgruben (Teilüberdeckung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 8 m<sup>3</sup> geeignetem Vegetationssubstrat zu erfolgen.

Abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

#### 4.5 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4 zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume auf angrenzenden Grünflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

#### 4.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-(Moos)-Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die

Vegetationstragschichtdicke muss dabei mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder Dachfenster sowie als Attika, Absturzsicherung oder Dachterrasse genutzt werden. Der maximale Flächenanteil darf dabei 30 % nicht übersteigen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig.

#### 4.7 Artenschutzmaßnahme Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern (mind. 25 % Deckungsgrad)).

#### 4.8 Maßnahme Insektenschonende Beleuchtung

Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur insektenschonende Beleuchtungen zulässig. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm), bei einer zielgerichteten Ausleuchtung in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzfläche beschränkt sowie einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Außerdem ist auf die Verwendung von vollständig gekapselten Lampengehäusen zu achten. Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

#### 4.9 Flächen für Anpflanzungen A-1

4.9.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine lineare Anpflanzung von 20 Bäumen mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, im Pflanzabstand von ca. 8 m herzustellen. Für die Hälfte der Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

4.9.2 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgängige Anpflanzung von Sträuchern, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, als 3-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 5 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander max. 1 m, anzupflanzen. Für 2/3 der Anpflanzung sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

4.9.3 Abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 kann die Strauchheckenpflanzung im Bereich von Außenterrassen ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von bis zu 25 m auf eine Breite von 3 m reduziert werden. In diesem Bereich kann abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 eine 2-reihige Strauchhecke angepflanzt werden.

4.9.4 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung die Anpflanzung eines Großstrauchs, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, herzustellen.

#### 4.10 Grundstücksbegrünung

Zusätzlich zu den Anpflanzungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 sind im Sondergebiet 5 weitere Bäume mindestens 3. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, anzupflanzen.

#### 4.11 Maßnahmenfläche M-1

In der Maßnahmenfläche M1 ist die Anlage von Retentionsmulden zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet „Pflegeheim“ zulässig. Die Mulden sind so auszubilden, dass kein dauerhafter Wassereinstau stattfindet. Die Einstautiefe darf 0,3 m nicht übersteigen. Die Anlage eines Überlaufs in den Wöllbach ist zulässig.

Die Maßnahmenfläche ist als Grünfläche herzustellen und extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften. Flächenbefestigungen zu Zwecken der Wartung/Unterhaltung sowie der Anteil baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von insgesamt max. 10 % nicht überschreiten.

Der vorhandene Gehölzbestand am Wöllbach ist zu sichern.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Hessischer Bauordnung (HBO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 HBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind für Hauptanlagen nur Flachdächer zulässig.

### 2 Werbeanlagen

2.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

2.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

### III HINWEISE

#### 1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden bereitgehalten.

#### 2 Bodenaushub / Abfall

##### 2.1 Abfall

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

##### 2.2 Schutz des vorhandenen Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist unbelasteter Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

#### 3 Artenschutz

3.1 Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen dichten Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

3.2 Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potentiellen Baumquartieren sowie vorhandene künstliche Nisthilfen in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

- 3.3 Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollten die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgehängt werden.
- 3.4 Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartiere oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.

## IV PFLANZENLISTE ALS EMPFEHLUNG

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

### Bäume I. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnußbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

### Bäume II. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	Berberis i.A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica
Schneeball	Viburnum opulus

### Bäume III. Ordnung

Deutscher Name	Wiss. Name
Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

### Sträucher

Deutscher Name	Wiss. Name
Haselnuss	Coryllus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus ball