

# Stadt Schlüchtern, Stadtteil Wallroth

# Bebauungsplan „Brückengrund“



## Zeichenerklärung

<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	Gebäudebestand lt. Kataster
Straßenbegrenzungslinie	Höhenlinie in Meter über NN
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Überbaubare Grundstücksfläche	Vorgeschlagener Standort für einen Einzelbaum im Straßenraum
Baugrenze	Vorgeschlagener Standort für einen hochstämmigen Obstbaum
Fläche für die Landwirtschaft - Weg	Flurgrenze
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese	
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Gebäudefassaden mit besonderen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz)	
Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m, gemessen an dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Gelände in der Mitte der talseitigen Außenwand. Sie darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### Bauweise

Offen; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Vordächer, Dachüberstände, Erker und Balkone sowie sonstige untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

### Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer 15 m tiefen Zone – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig.

### Passiver Schallschutz (Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume bauliche Vorkkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit dem Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einzuhalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt an allen Geschossen 59 dB(A); an Gebäuden, die in einem Abstand von bis zu 40 m zur Hintersteinauer Straße (L 3292) errichtet werden, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 60 dB(A).

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

An Gebäuden, die in einem Abstand von bis zu 40 m zur Hintersteinauer Straße geplant werden, ist im 1. OG sicherzustellen, dass keine in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume nach Norden angeordnet werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

### Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu verwenden.

### Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzulegen, im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen. Der Abstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht unterschreiten.

### Bindung für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Split-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Das vorhandene Grünland ist im Bestand zu erhalten und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen. Alternativ kann die Pflege auch durch eine extensive Beweidung erfolgen. Darüber hinaus ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> Grünland ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen, im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu begrünen und durch geeignete Gehölzanpflanzungen (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu mindestens 50 % dauerhaft zu befestigen, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder Stellplätze genutzt werden.

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

### Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 38° zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude.

### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, mindestens aber 55 % der Baugrundstücksfläche, sind unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Pro Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ausgenommen von diesen Baumpflanzungen sind die Baugrundstücksflächen, bei denen bereits eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.

### Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind in einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die Höhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedigungen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese sind, mit Ausnahme eines Weidezaunes, unzulässig.

## Hinweise und Empfehlungen

### Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für die Dauer von mindestens 2 Stunden bei 2 Bar Fliedruck erforderlich. Sofern die angegebene Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann und/oder keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung stehen, ist ein ausreichender Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserbehälter, -behälter, ...) sicherzustellen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 nachzuweisen. Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 – Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Geinhausen abzustimmen.

### Niederschlagswasserwertung

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser oder für die Freiflächenbewässerung verwendet werden.

### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Stängelgeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktueller Fassung) zu beachten und anzuwenden.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

### Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

### Artenschutz

Auf den Baugrundstücken sind Nisthilfen, insbesondere für Haussperlinge, anzubringen.

### Insektenfreundliche Wiesen

Ergänzend zu den festgesetzten Gehölzanpflanzungen sollten die unbebauten Grundstücksfreiflächen als insektenfreundliche Wiesen angelegt werden.

## Hinweise und Empfehlungen

### Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen bei Baumpflanzungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird empfohlen, bei der Pflanzung der festgesetzten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum die Regelwerke der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 zu beachten.

### Vorschlagsliste I (standortgerechte Einzelbäume im Straßenraum)

Acer campestre 'Eisrig' (Feld-Ahorn 'Eisrig')  
Alnus cordata (Italienische Erle)  
Carpinus betulus 'Lucas' (Säulen-Hainbuche 'Lucas')  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

### Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(S, B) Acer campestre (Feld-Ahorn)  
(S) Berberis vulgaris (Berberitze)  
(S) Buddlejia davidi (Sommerflieder)  
(S, B) Carpinus betulus (Hainbuche)  
(S) Cornus sanguinea (Hartweige)  
(S) Corylus avellana (Walnuss)  
(S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
(S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
(S) Malus sylvestris (Holzapfel)  
(S) Prunus spinosa (Schlehe)  
(S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)  
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
(S) Salix caprea (Sal-Weide)  
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)  
(S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)  
(S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum  
(S) = Strauch

### Vorschlagsliste III (regionaltypische hochstämmige Obstbaumsorten)

Apfel: Cox Orange Janus Greuve Danziger Kantapfel Schäfer von Boskoop Geheimrat Dr. Oldenburg Goldparmäne Jakob Lebel Winterrambour, Syn.: Guter Edelapfel	Birne: Clapps Liebling Grüne Jagdbirne Gute Graue  Pflaume, Zwetschge: Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge in Typen Auerbacher  sowie: Walnuss Speierling
---	---

### DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Stadt Schlüchtern, Bauverwaltung, Krämerstraße 2, 36381 Schlüchtern eingesehen werden können:

- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016
- E DIN 4109-1/A1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1“, Januar 2017
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe 01/2018
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999

## 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 05.03.2018

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020

### Beschluss

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Ausfertigung

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 04/2018

### Bekanntmachung

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## Übersichtskarte



## Stadt Schlüchtern Stadtteil Wallroth Bebauungsplan „Brückengrund“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB70093-P  
Stand : Juli 2020

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33  
64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59  
Hoffmann email info@planung-ghb.de  
www.planungsbuero-für-staedtebau.de