

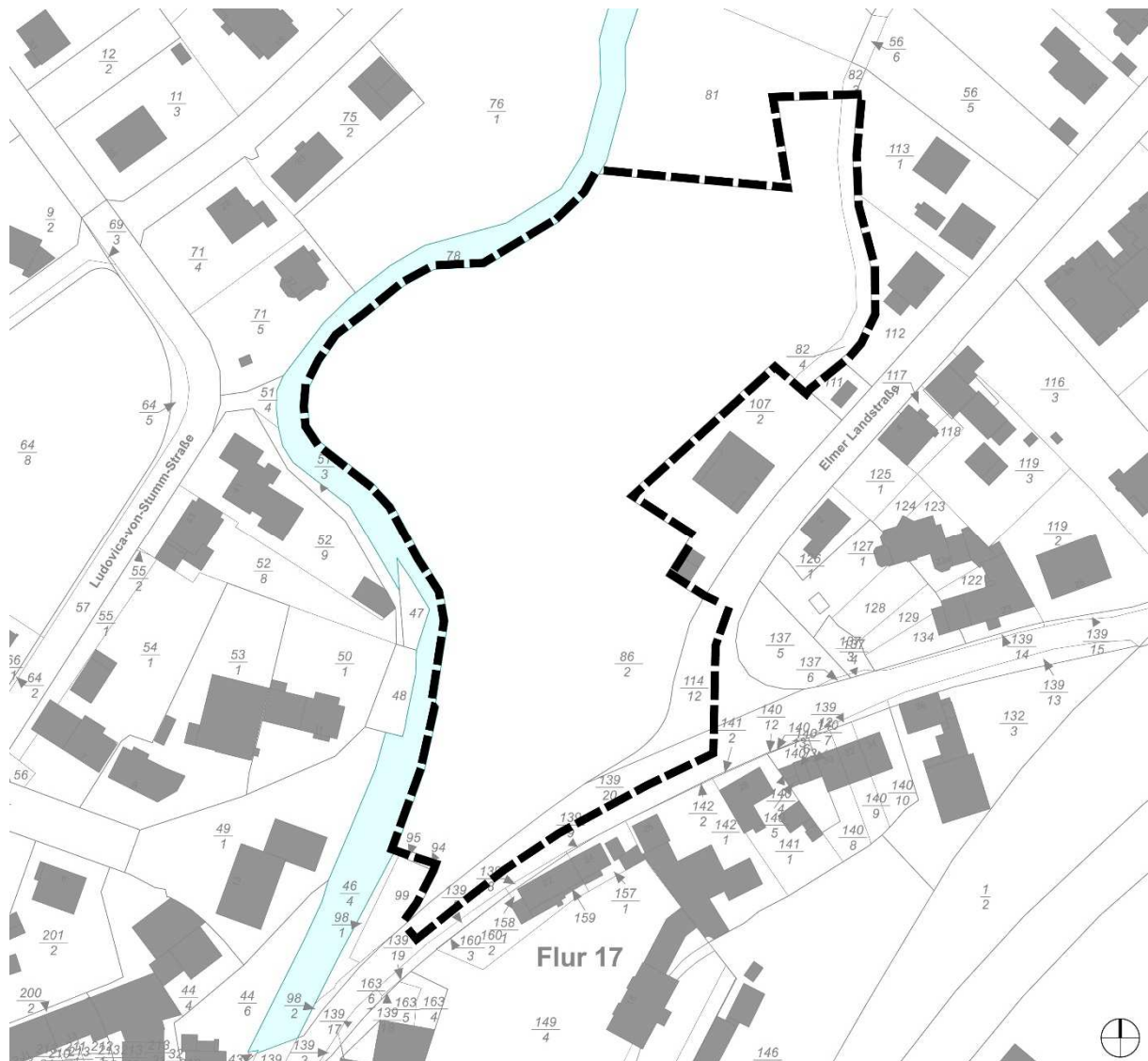
# Stadt Schlüchtern

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Elmer Landstraße“

Im Parallelverfahren zur 5. Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Elmer Landstraße“

## Textliche Festsetzungen **Entwurf**



Vorbereitet im Auftrag der Stadt Schlüchtern & des Vorhabenträgers durch:

Stand: 14.02.2020

Wentz & Co. GmbH  
Oskar-von-Miller-Straße 16  
60314 Frankfurt am Main

**WENTZ  
& CO.**

**Legende**

Änderungen zum Vorentwurf der textlichen Festsetzungen, welche aufgrund der Planänderungen sowie auf Basis der im Rahmen der Trägerbeteiligung/ Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen wurden, sind gelb hervorgehoben.

**Textliche Festsetzungen**

<b>PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN</b>	
<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) &amp; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)</b>	
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)</b>
1.1	Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Wohnen, <b>Hotel</b> und Gesundheit festgesetzt (§ 11 BauNVO).
1.2	Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen SO1 <b>bis SO5</b> nur Vorhaben gemäß Definition im Durchführungsvertrag zulässig.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)</b>
<b>2.1</b>	<b>Grundfläche (§ 16 BauNVO)</b>
	Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
<b>2.2</b>	<b>Geschossfläche (§ 16 BauNVO)</b>
	Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
<b>2.3</b>	<b>Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)</b>
2.3.1	Im Sondergebiet sind für die überbaubaren Grundstückflächen SO1 <b>bis SO5</b> III bis IV Vollgeschosse entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Plan <b>plus Staffelgeschosse</b> zulässig.
2.3.2	Die <b>maximale Gebäudehöhe</b> (FH=Firsthöhe) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der <b>NHN-Festsetzung</b> gemäß dem Planeintrag.
2.3.3	<b>Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Dachaufbauten/ Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist auf eine Fläche von max. 10% der jeweils überbaubaren Grundstückflächen (SO1-5) begrenzt.</b>
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)</b>
3.1	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</b> Die überbaubaren Grundstücksflächen SO1 <b>bis SO5</b> werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.
3.2	Von den festgesetzten Baugrenzen kann bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)</b>
4.1	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Carports, sowie ihre Zufahrten sind in der überbaubaren sowie gemäß dem Planeintrag in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
4.2	<b>Stellplätze können entsprechend der zeichnerischen Festsetzung abweichend von der gemäß der hessischen Bauordnung (HBO) zulässigen Höchstgrenzen für Grenzbebauung angeordnet werden und somit die Höchstgrenzen in Anzahl und Länge überschreiten.</b>
4.3	Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 132 Stellplätze (offen, in Carports, im Gebäude) herzustellen und nachzuweisen.
<b>5</b>	<b>Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB)</b>
5.1	<b>Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. und § 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)</b> <b>Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist als Garten mit überwiegendem Ziergartenanteil/ einem hohen Anteil an Ziergehölzen/ als strukturreicher Hausgarten anzulegen.</b>

<b>5.2</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Maßnahmenfläche Elmbach</b> Zur Berücksichtigung des Natura-2000/FFH-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ wird eine 5m tiefe Pufferzone zur eingemessenen Böschungsoberkante des Elmbaches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Jeglicher baulicher Eingriff in diese Fläche wird ausgeschlossen. Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen ist eine standortgerechte, dichte Auenv egetation vorzusehen.
	Die Maßnahmenfläche Elmbach ist als Ufergehölz im Bestand zu schützen, mindestens innerhalb der ausgewiesenen Fläche neu anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
	Zur Vermeidung von der Beeinträchtigung von Groppe- und Bachneunaugen-Habitaten durch Verunreinigungen oder Trübstoffen aus Bauabwasser und Grubenwasser ist dieses in das örtliche Abwasserkanalsystem einzuleiten oder vor der Einleitung in den Elmbach zu reinigen.
	Niederschlagswasser von Dachflächen und den versiegelten Grundstücksfreiflächen sollte auf dem Grundstück versickert werden und ist einer Einleitung in den Elmbach oder den Abwasserkanal vorzuziehen. Ist dennoch eine Einleitung in den Elmbach geplant ist sicherzustellen, dass die Einleitungsmenge keinen negativen Einfluss auf die biologischen Qualitätskomponenten nach WRRL hat und es ebenso zu keiner nachteiligen chemischen Veränderung des Gewässers, insb. im Hinblick auf Groppe und Bachneunaue, kommt.
<b>5.2.2</b>	<b>Artenschutz</b>
	Die Bestandsgebäude sind vor Aufnahme von Abrisstätigkeiten auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.
	Bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sind die Rodungszeiträume gem. § 39 Abs 5 BNatSchG (1.10. - 28.2) zu beachten.
	Im Dachbereich der neuen Gebäude sind Nistmöglichkeiten für Haussperlinge einzubringen.
<b>5.3</b>	<b>Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Begrünung der Grundstücksfreiflächen</b> Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind mindestens 20% der als Sondergebiet festgesetzten Flächen als Grünfläche (Gr) anzulegen. Die Grünflächen (Gr) sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Plan definiert. Auf mindestens 15 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher der Vorschlagsliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind dabei 10 m <sup>2</sup> , für Sträucher jeweils 2 m <sup>2</sup> anzusetzen.
<b>5.3.2</b>	<b>Bäume im Stellplatzbereich</b> Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum entsprechend der Vorschlagsliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit jeweils mindestens 10 m <sup>2</sup> Fläche zu pflanzen.
<b>5.3.3</b>	Während der Bauphase sind gefährdete Baumhecken und Gehölzbestände im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
<b>5.3.4</b>	Die Carports sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.
<b>6</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)</b>
<b>6.1</b>	<b>Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)</b>
<b>6.1.1</b>	Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in der DIN 4109 vom Januar 2018 sowie im Abschnitt 7 dieser Norm und auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Anlage 3 angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen.

	Bei Hotelzimmern mit Fassaden mit Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum > 45 dB(A) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.
6.1.2	Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten. Vor Baubeginn ist ein Baulärminderungskonzept durch eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle erstellen zu lassen und im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen (siehe auch §11 HBO (Baustelle) und hierzu ergangene Handlungsempfehlung zur HBO).
6.1.3	Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Sofern die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarschaft nicht um mindestens 6 dB unterschritten werden können, ist eine Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung bzw. Gesamtbelastung erforderlich. Die Vorbelastung wird entweder rechnerisch oder messtechnisch ermittelt.
6.1.4	Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm erzeugen.
6.2	<b>Reduktion und Vermeidung von Licht-Immissionen („Light pollution“)</b>
6.2.1	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
6.2.2	Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
6.2.3	Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.
6.2.4	Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.
6.2.5	Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
6.2.6	Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
6.2.7	Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.
7	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) &amp; (§9 Abs.6a BauGB)</b>
7.1	<b>FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“</b>

	Das Natura-2000/ FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
<b>7.2</b>	<b>Überschwemmungsgebiet HQ100 nach WHG gemäß www.geoportal.hessen.de</b>
<b>A</b>	<b>Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)</b>
<b>A1</b>	<b>Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)</b> Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, <b>hessenARCHÄOLOGIE</b> , oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
<b>A2</b>	<b>Altlasten</b> Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen, oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
<b>A3</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz</b> Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht entstehen und nachteiligen Bodenveränderungen vorgebeugt wird. Mutterboden ist gegen Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten,</li> <li>• falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebracht werden soll,</li> <li>• Die Pflicht zur Unterbrechung von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde, wenn sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben.</li> </ul>
<b>A4</b>	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 Wanderungszeiten.
<b>A5</b>	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung vorzugsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
<b>A6</b>	Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.
<b>A7</b>	Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung soll hingegen verzichtet werden, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. In keinem Fall darf jedoch ungereinigtes Oberflächenwasser von Stellplätzen und Zufahrten in den Elmbach geraten.
<b>B</b>	<b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (§9 Abs. 4 BauGB) (§81 HBO)</b>
<b>B1</b>	Innerhalb des Vorhabengebiets wird die Abstandsfläche der Hauptnutzungen SO1 bis <b>SO5</b> innerhalb der überbaubaren Flächen in Abweichung von § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) auf 5,0 m festgesetzt. Innerhalb des Vorhabengebiets wird für Stellplätze und Carports bestimmt, dass diese in den Abstandsflächen von Gebäuden liegen dürfen und ohne eigene Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrenze oder in einem Abstand zu dieser auch unter 3,0 m liegen dürfen.
<b>C</b>	<b>Vorschlagliste (einheimische und standortgerechte) Pflanzen</b>
	<b>Acer campestre (Feld-Ahorn)</b>

	<p>Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) Corylus avellana (Waldhasel) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche) Rosa canina (Hunds-Rose) Rosa rubiginosa (Wein-Rose) Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Roter Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</p>
--	--