

Stadt Obernburg

Bebauungsplan „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

Juni 2023

Bearbeitung:
M.Sc. Eva Birgelen
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Verwaltung“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Verwaltung“ dient der Unterbringung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes und ergänzenden baulichen Anlagen.

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Büroräume,
- Sozial- und Aufenthaltsräume,
- Sanitär- und Technikräume,
- Hausmeisterwerkstatt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR_{max}) für die Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch den Planeinschrieb bestimmt

Die zulässige Grundfläche für Gebäude wird mit 1.320 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird mit 1700 m² festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Geschossfläche (GF_{max}) für die baulichen Anlagen nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird durch den Planeinschrieb bestimmt.

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe wird per Planeinschrieb festgesetzt.

2.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 BayBO zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Maß zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind in diesen Flächen nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmerzeugende Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Die Wärmepumpe ist nach dem aktuellen Stand der Technik auszulegen. Sie ist so zu entkoppeln, dass es zu keiner tieffrequenten Schallausbreitung kommt.

6. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen von Neubauten sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf den mit „Überdachung mit Photovoltaikanlagen“ gekennzeichneten Stellplätzen sind Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zulässig.

Die Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

7.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

7.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige

Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas. Zur Verringerung der Spiegelwirkung soll eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% verwendet werden.

- Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstelle der Fledermäuse ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Auf dem Grundstück sind mindestens drei Fledermauskästen durch eine fachkundige Person anzubringen. (Hasselfeldt Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende oder Schwegler Fledermausquartier „WI oder ein vergleichbares Modell). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in min. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Nistkästen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten. Eine direkte >Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Lampen einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

8.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westlich der Stellplätze festgesetzte private Grünfläche ist als Grünfläche aus Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

9. Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

10. Dachformen und -neigungen

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig.

Als Dacheindeckungen sind keine spiegelnden Materialien zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig

11. Standflächen für Abfallbehältnisse

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

III. Hinweise und Empfehlungen

12. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSch, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

In ca. 100 Meter Entfernung Luftlinie westlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6120-0076 „Vicus der römischen Kaiserzeit.“ Ca. 70 m Luftlinie östlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6120-0070 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit“.

13. Bodenschutz und Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

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 umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

14. Kampfmittel

Im Zuge der Kampfmittelsondierung am 10.01.2022 konnten keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. eine Fachfirma in der Kampfmittelbeseitigung zu verständigen.

15. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

16. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Die aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Ostrya carpiniifolia	Hopfenbuche
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Pyrus in Sorten	Birne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus pumilla	Sibirische Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Obstbäume

Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopuslus	Gemeiner Schneeball

IV. Nachrichtliche Übernahme

17. Haltestelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Bushaltestelle Haltestelle „Stadthalle, Obernburg am Main“. Dort verlaufen die Buslinien 60, 68 und 78, welche Obernburg mit Aschaffenburg und Mömlingen verbinden.