

STADT HATTERSHEIM AM MAIN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**N 91
„SCHOKOLADENFABRIK“**

VOM 08.03.2011

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan,
- Schalltechnische Untersuchung (Zusammenfassung Alternative 1), Technischer Bericht Nr. 1035/8 zum Bebauungsplan N91, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 23.11.2010,
- Stellungnahme zur Lärmschutzwand Bebauungsplan N91 Schokoladenfabrik, Höhe der Blockbebauung, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 08.12.2010
- Stellungnahme zur Lärmschutzwand Bebauungsplan N91 Schokoladenfabrik, Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 09.12.2010
- Stellungnahme zur Lärmschutzwand Bebauungsplan N91 Schokoladenfabrik, Lärmschutzmaßnahmen am Hessendamm (Vollschutz), as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 10.12.2010
- Schalltechnische Stellungnahme zu den derzeit vorhandenen Nutzungen des Wellpappengeländes unter Berücksichtigung der Immissionen des bestehenden Gewerbes und der für geplantes Gewerbe reservierten Immissionsanteile, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 16.02.2011
- Technischer Bericht Nr. 1035 /9, Bebauungsplan N91, Schalltechnische Untersuchung, Ergänzungsbericht zum Einfluss des angrenzenden Industrie-/ Gewerbegebiets, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 16. Februar 2011

- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main/Höchst, vom 26.08.2010
- Potenzialanalyse zum Artenschutzrecht, Büro Gall - Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, August 2010
- Artenschutzprüfung, Büro Gall - Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, November 2010

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mobilfunkanlagen als Nutzungsart der zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß (§ 1 (9) BauNVO) unzulässig.

Bedingte Festsetzung - Lärmschutz (§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA1**, **WA2** und **WA3** dürfen erst genutzt werden, wenn die straßenlärmschottende Bebauung sowie die festgesetzte Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiete **WA4** errichtet ist.

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA5** und **WA7** dürfen erst genutzt werden, wenn die straßenlärmschottende Bebauung sowie die festgesetzte Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiete **WA6** errichtet ist. (*siehe auch Ziff. A19 Bedingte Festsetzungen - Lärmschutz*)

A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe ausgenommen der Betriebe, die im Anschluss als nicht zulässig aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tanzlokale und Diskotheken
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- maximale Anzahl der Vollgeschosse,
- Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen: Mindestgebäudehöhe straßenseits entlang des Hessendamms, maximal zulässige Gebäudehöhe, bzw. maximal zulässige Trauf- und maximal zulässige Firsthöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe, bzw. der maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe entsprechend den Planeinschrieben.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten BZH und dem First gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. First) gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die Mindestgebäudehöhe straßenseits entlang des Hessendamms wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. First) gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Werden Flachdächer in Kombination mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, so entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Grundflächenzahl:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet **WA₂**, **WA₄** und **WA₈** bis zu 80% mit Garagen und Stellplätzen und mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.
- E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.
- ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- a₁: abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- a₂: abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- a₃: abweichende Bauweise: zulässig sind Atriumhäuser ohne Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten, sowie Terrassen, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im **WA 6** ist ein **Fußweg** mit einer Breite von 2,50m zwischen den Gebäuden anzulegen. Die im Plan durch unverbindliche Grundstücksgrenzen gekennzeichnete Lage des Fußweges kann parallel zur Erschließungsstraße beidseitig um bis zu 15m verschoben werden. Dieser Fußweg ist durch eine Lärmschutzanlage zu schließen.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA₈** sowie in den Mischgebieten **MI₁** und **MI₅** wird abweichend von § 4 (3) der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim die Summe der maximalen Zufahrtsbreiten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen pro Grundstücksgrenze und Parzelle auf **7,5m zuzüglich der Breite für eine Tiefgaragenzufahrt** begrenzt.

A6 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche **nicht** auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf **1** und größenmäßig auf **25 cbm** begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet **WA₇** auf max. **zwei WE** je Wohngebäude festgesetzt.

A9 Freihalten von Sichtfeldern

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

A10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Quartiersplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" darf bis zu 50% mit Wegen und befestigten Platzbereichen versiegelt werden, 50% der Fläche ist zu begrünen. Spielbereiche sind auf der gesamten Fläche zulässig.

A11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen unzulässig.

A12 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche entlang des Hessendamms sind Fußwege zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung im **WA₄** sowie **WA₆** zulässig, die Fußwege sind mit wassergebundenen oder kunstharzgebundenen Splittbelägen herzustellen und zu unterhalten. Ein Eingriff in den Wurzelraum der bestehenden Platanen entlang des Hessendamms ist nicht zulässig.

A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A13.1 FNL 1 Randeingrünung

Die mit FNL 1 gekennzeichneten Flächen sind als einreihige Hecken mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste anzulegen (Pflanzabstand 1,25 m) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

A13.2 FNL 2 Ausgleichsfläche

Die mit FNL 2 gekennzeichnete Fläche beinhaltet die Aufforstung mit Buchenwald sowie die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Sträuchern und Krautsaum. Der gestufte Waldrand ist mit einer 2m breiten Krautzone und einer 6m breiter Strauchzone herzustellen.

A13.3 FNL 3 Maßnahmen zugunsten der Vögel und Fledermäuse

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung von Tieren auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen alle zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen zu untersuchen. Finden sich Baumhöhlen, die als Winterquartier oder Winterschlafplatz für einzelne Arten in Betracht kämen, ist bei den Fällungen eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, die im Falle des Auffindens von Tieren – in Abstimmung mit der UNB MTK – eine fachgerechte Tierrettung durchführt. Analog ist im Weiteren in Bezug auf abzureißende Gebäude zu verfahren.

A13.4 FNL 4 Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse

Die in den Baufeldern vorkommenden Zauneidechsen sind umzusiedeln. Die Umsiedlung erfolgt im Frühjahr 2011 aus dem ersten Bauabschnitt. Der Bereich, in dem die Tiere leben, ist – sofern die Baumaßnahmen vor oder während der Umsiedlung beginnen – durch einen Bauzaun zu schützen. Baumaßnahmen erfolgen im vormals besiedelten Bereich erst, wenn die Umsiedlung – in Abstimmung mit der UNB – erfolgreich abgeschlossen ist. Die Umsiedlung erfolgt in bereits jetzt geeignete Bereiche, die von der UNB vorgeschlagen wurden und deren Lebensraumkapazität durch geeignete Maßnahmen gezielt erhöht wird: die Umsiedlung erfolgt in das Naturschutzgebiet „Wickerbachaue“, Flörsheim am Main, Flur 34, Flurstück 112. Näheres ist der Artenschutzprüfung zu entnehmen. Sollten im Zuge der im Frühjahr 2011 erfolgenden Untersuchungen weitere Eidechsen nachgewiesen werden, ist das Vorgehen im Rahmen der dann zu aktualisierenden Artenschutzprüfung zu beschreiben. Die Artenschutzprüfung fließt als Anlage zum Umweltbericht in den Bebauungsplan ein.

A13.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 15°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern und Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A13.6 Überdeckung der Tiefgarage

Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen genutzt werden.

A13.7 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das Regenwasser der unbegrünten Dachflächen ist auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A14 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Gehrecht ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belasten.

A15 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen dienen als Gemeinschaftsanlagen für das jeweils zugehörige Baugebiet:

GSt = Gemeinschaftsanlage Stellplätze

GF = Gemeinschaftsanlage Weg und Grünfläche.

Die Flächenanteile dieser Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücksflächen des jeweils zugehörigen Baugebietes hinzuzurechnen.

A16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung für die **jeweiligen Hausseiten (Fassaden- und Dachbereiche) angeführten Lärmpegelbereiche** nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich III

Bei Lärmpegelbereich III sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Falls die Optimierung der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich ist, müssen schallschutztechnisch ausreichend dimensionierte Fenster den erforderlichen Schallschutz gewährleisten.

Lärmpegelbereich IV und höher

Ab Lärmpegelbereich IV sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Bei Räumen ab Lärmpegelbereich IV sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zahlenmäßig dargestellt.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB (A)] | erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
|------------------|--------------------------------------|---|
| I | bis 55 | 30 |
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
| V | 71 bis 75 | 45 |
| VI | 76 bis 80 | 50 |
| VII | > 80 | ¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. |

Auszug aus DIN 4109: Tabelle 8, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

(Siehe auch: *Schalltechnische Untersuchung, Technischer Bericht Nr. 1035/8 zum Bebauungsplan N91, as-Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 23.11.10*)

A17 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A17.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

A17.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen von technischen Aufbauten, Flächen von Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) sowie Flächen, die eine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens **8 cm** dauerhaft zu begrünen.

A18 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

A19 Bedingte Festsetzungen - Lärmschutz

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA1**, **WA2** und **WA3** dürfen erst genutzt werden, wenn die straßenlärmabschottende Bebauung sowie die festgesetzte Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiete **WA4** errichtet ist.

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA5** und **WA7** dürfen erst genutzt werden, wenn die straßenlärmabschottende Bebauung sowie die festgesetzte Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiete **WA6** errichtet ist.

A20 Bedingte Festsetzungen - Archäologische Fundstellen

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche dürfen jegliche Bodeneingriffe erst dann vorgenommen werden, wenn die archäologischen Grabungen abgeschlossen sind.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 81 Abs. 3 HBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachdeckungselemente, sowie begrünte Dächer.

Flachdächer (0° bis 15°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern und Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) sind extensiv zu begrünen.

Reflektierende Materialien und glasierte oder glänzende Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig.

Dachaufbauten

Für Satteldächer gilt: Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet allgemein unzulässig.

B1.2 **Fassadengestaltung**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Klinker, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 **Abstandsflächen**

(§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO i.V.m. § 6 Abs. 5 HBO)

Abweichend von den in § 6 Abs. 5 HBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO im Allgemeinen Wohngebiet **WA₃** die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf die Mindestabstandsfläche von **3m** zulässig.

B3 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von **1 m²** und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

B4.1 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

B4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche als lebende Einfriedungen oder als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung, bis zu einer maximalen Höhe von **1,50 m** zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als lebende Einfriedungen oder als offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von **1,50 m** zulässig. Im Bereich von Terrassen darf die Höhe der Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander auf einer Länge von 3,0m bis zu einer Höhe von maximal 2,0m überschritten werden.

B4.3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Erschließungswege, Zufahrten und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Für private Erschließungswege sind neben den in Satz 1 genannten Materialien auch Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster oder einfarbige Betonplatten zulässig.

Für den Oberflächenbelag von Zufahrten und Stellplätze sowie Erschließungswege sind Materialien in hellen Farbtönen zu verwenden.

B4.4 Außenbeleuchtung

Für Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen unzulässig.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen:

- Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1m² Dachfläche
- 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung/Retention
- 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung (bzw. Gartenbewässerung).

Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C HINWEISE

C1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen (§ 4 BBodSchG). Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung sowie Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

C2 Grundwasserschutz

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 38 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Dezentrale Beseitigung von Regenwasser

Bei der Versickerung von Regenwasser ist durch entsprechende Bodengutachten die Sickerfähigkeit zu untersuchen und sicherzustellen, dass keine Schäden an benachbarten Baugebieten zu erwarten sind.

C3 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 (2) Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

C4 Geologie und Grundwasserstand

Umfangreiche Aufschüttungen überdecken mit großer Mächtigkeit (bis zu 2,30 m) nahezu den gesamten Planungsbereich. Die Auffüllungen bestehen aus Sand, Kies, Schlacke, Ziegel- oder Betonbruch.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind Parabraunerden aus nährstoffreichem Lößlehm, der durch Verwitterung und Entkalkung aus eiszeitlichen Ablagerungen von Löß entstanden ist. Die vorherrschende Bodenart bis zu Tiefen von mehr als 5 m unter Gelände ist sandiger Schluff, stellenweise mit geringen Kies- oder Tonbeimischungen. Der Untergrund wird aus quartären Sanden und Kiesen der Mainterrassen gebildet.

Die Terrassenkiese des Mains reichen bis etwa 8 m unter GOK und werden von einer Wechselfolge aus überwiegend Tonen und Schluffen einerseits sowie untergeordnet Feinsanden andererseits unterlagert, welche tertiären Ursprungs sind. In diese tertiäre Schichtenfolge können Holzreste eingelagert sein.

Das Plangebiet liegt in einem Grundwasserschwankungsbereich. Es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bereiche erreicht. Es wird empfohlen, entsprechende Abdichtungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. vorzusehen.

C5 Altablagerungen

Innerhalb des Planungsgebiets sind Bereiche mit künstlichen Auffüllungen bekannt. Stellenweise können unbekanntes Verfüllmaterialien angetroffen werden, die weitere Bodenuntersuchungen oder eine besondere Behandlung des Aushubmaterials notwendig machen. *(Siehe auch: Begründung Kapitel 9 und 10)*

C6 Nutzung der Solarenergie

Der Einsatz von Solaranlagen wird im Plangebiet allgemein empfohlen.

Südliche Ausrichtung der Dächer für Solaranlagen

Beim Einsatz von Solaranlagen werden gegenüber herkömmlichen Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom Luftschadstoffe und Treibhausgase eingespart. Es wird deshalb empfohlen, Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) einzubauen. Zur Optimierung des Wirkungsgrades sollten die Dächer möglichst nach Süden ausgerichtet werden. Aus Kostengründen sollten entsprechende Leerrohre schon während der Bauphase des Hauses berücksichtigt werden.

C7 Brauchwassernutzung

Im Falle von geplanten Brauchwassernutzungsanlagen (z.B. Dachablaufwasser) ist zu beachten, dass diese durch den jeweiligen Eigentümer bei Betriebsnahme dem Gesundheitsamt gemäß § 13 (3) der Trinkwasserverordnung anzuzeigen sind. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind bei Planung, Bau und Betrieb dieser Anlagen einzuhalten. Hierzu hat das Gesundheitsamt ein Merkblatt erstellt, das auf Anfrage in der aktuellen Fassung übersendet wird. Es wird empfohlen, das Merkblatt bereits in der Planungsphase an die Eigentümer zu verteilen.

C8 Besondere Belange der Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bekannt zu geben.

C9 Besondere Belange der Energieversorgung

Bestandspläne

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, hat die Bau-firma vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AB Niederlassung MKW abzuholen.

Schutz von Bäumen

Bei der Bepflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Straßenbeleuchtungsstützpunkte

In den Planstraßen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten der neuen Versorgungserdkabel nach DIN 1998 bereitzustellen.

Ferngasleitungstrasse: Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG

Die Lage der Ferngasleitung einschließlich eines 10m breiten Schutzstreifens ist im Planteil nachrichtlich dargestellt. Das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ ist bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Gasniederdruckleitungen der Mainova

Im ausgewiesenen Geltungsbereich liegt eine Gasniederdruckleitung. Hierbei handelt es sich um eine Gasversorgungsleitung in der Untertorstraße und Hausanschlussleitungen, welche die vorhandene Bebauung in der Untertorstraße versorgen. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5 m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden.

C10 Besondere Belange des Luftverkehrs

Baukräne

Sofern Baukräne errichtet werden, ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt zu beantragen.

Bauwerkshöhe

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus einer Überschreitung der Bauwerkshöhe von 177 m über NN und 30m über Grund aus Gründen der Hindernisfreiheit negative Auswirkungen auf das Verfahren für Flüge nach Instrumentenflugregeln für den Flughafen Frankfurt/ Main ergeben können. Bauvorhaben, die die genannten Höhen überschreiten, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die zuständige Luftfahrtbehörde zuvor über das Vorhaben informiert wird.

C11 Mobilfunkanlagen

Kindergärten, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen sind sensible Bereiche in deren Umkreis von 200m Radius Mobilfunkanlagen nicht errichtet werden sollen. Eine Standortwahl ist mit der Stadtverwaltung abzusprechen.

C12 Oberflächenbelag befestigter Flächen

Befestigte Flächen sollen mit hellen Materialien ausgeführt werden, um ein übermäßiges Aufheizen der Flächen zu verhindern

C13 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C14 Stellplatzanlagen / Fahrradabstellplätze

Bei der Gestaltung und Bemessung der Stellplatzanlagen sowie der Fahrradabstellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

C15 Straßenlärm

Die Ergebnisse für die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm zeigen, dass diese Lärmart die dominierende Schallquelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans N91 darstellt. Als Ergebnis der Untersuchung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurde festgestellt, dass diese nur zum Schutz des als Wohngebiet ausgewiesenen Teilgebiets sinnvoll angewendet werden können. Im Rahmen der Untersuchung wurde das folgende optimierte Lärmschutzkonzept konzipiert.

Empfehlungen zum aktiven Lärmschutz:

- Ausführung der ersten Gebäudereihe in einer Gebäudehöhe, die der akustischen Wirksamkeit einer 3-geschossigen Bebauung entspricht,
- Lärmschutzwand (Länge ca. 25-30m) im Anschluss an die nördliche Blockbebauung in der 1. Reihe,
- Lärmschutzwand (Länge ca. 25-30m) im Anschluss an die südliche Blockbebauung in der 1. Reihe,
- Akustische Schließung der Gebäudelücken in der Blockbebauung soweit als möglich.

Die Lage der Blockbebauung sowie der Wände und Lückenschlüsse ist dem Lageplan, sowie den Plänen in Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wurde eine Höhe der Lärmschutzwände von 2,5m berücksichtigt.

Da die aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht vollständig ausreichen, um die als Zielwerte angesetzten Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten einzuhalten, müssen weitere Maßnahmen getroffen werden.

Dies gilt insbesondere für die 1. Gebäudereihe entlang des Hessendamms für die mit Überschreitungen der Richtwerte deutlich > 10 dB(A) gerechnet werden muss. Als Maßnahme zum Lärmschutz wird daher zusätzlich festgelegt, die schutzbedürftigen Wohnräume auf die weniger belasteten Gebäudeseiten zu verlegen. Ferner sind die Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch eine Auslegung der Gebäude entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 passiv zu schützen. Die nach DIN 4109 erforderlichen Lärmpegelbereiche sind dem Planeinschrieb des Rechtsplans zu entnehmen. Für die Bebauung entlang des Hessendamms wird auf Grund der hohen Überschreitung zusätzlich empfohlen die Gebäude mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten, die es ermöglicht, die Fenster geschlossen zu halten. Sollten Terrassen auf dem 2.OG auf diesen Gebäuden sich auch zum Hessendamm öffnen, wird vorgeschrieben, diese mit einer geschosshohen **Lärmschutzwand** (transparent oder als Mauer) zu schützen, die aus Lärmschutzgründen festgesetzte minimale Gebäudehöhe straßenseits entlang des Hessendamms von 9,00 ist einzuhalten. Diese bietet zum einen Schutz für die Terrasse selbst und auch einen zusätzlichen Schutz für die dahinter liegende Bebauung.

(Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung, Technischer Bericht Nr. 1035/8 zum Bebauungsplan N91, as - Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim, vom 23.11.2010)

C16 Kampfmittelbelastung und -räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das vorliegende Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erd-aushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zur eigenen Sicherheit sollte der Bauherr sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen der Lageplan und die KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes herunter geladen werden: www.rp-darmstadt.hessen.de

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist folgendes Aktenzeichen anzugeben: **I 18 KMRD-6b 06/05- H 666-2010**

Auf die **Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen** wird verwiesen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gehalten. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages ist dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

(Quelle: Schreiben des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, vom 13.09.2010, AZ: I 18 KMRD-6b 06/05- H 666-2010, Ansprechpartner Dieter Schwetzler, Tel.: 06151-125717, email: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de, Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de)

C17 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Das Anbringen bzw. der Einbau von Nisthilfen für Vögel und Fledermäusen in und an den Neubauten wird empfohlen.

C18 Denkmalschutz

Vorhaben und Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Grundsätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen zu erhalten.

D VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung § 2 Abs. 1 BauGB | 25.03.2010 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | 09.07.2010 - 13.08.2010 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | 09.07.2010 - 13.08.2010 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB | 16.12.2010 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB | 03.01.2011 bis 03.02.2011 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 03.01.2011 bis 03.02.2011 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB | |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 81 Abs. 1 HBO mit § 9 Abs. 4 BauGB | |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenver- sammlung entspricht (Ausfertigung). Hattersheim am Main, den | |
| Karin Schnick, Erste Stadträtin | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | |

Hattersheim am Main, den

.....
Karin Schnick
Erste Stadträtin

.....
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

ANHANG PFLANZLISTE

| Pflanzen- gruppe | Botanischer Na- me | Deutscher Name | Höhe (m) | Straßenraum | Freie Landschaft |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|------------------|
| Bäume | Acer campestre | Feld-Ahorn | 10-15 | | |
| | Acer campestre 'Elsreijk' | Feld-Ahorn | 8-10 | X | |
| | Acer platanoides | Spitz-Ahorn | 20-30 | | |
| | Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz-Ahorn | 10-20 | X | |
| | Acer platanoides 'Columnare' | Spitz-Ahorn | 10-20 | X | |
| | Acer platanoides 'Olmstedt' | Spitz-Ahorn | 10-20 | X | |
| | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | 20-30 | | X |
| | Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | 10-20 | | X |
| | Alnus incana | Grau-Erle | 15-20 | | |
| | Betula pendula | Birke | 20-30 | | |
| | Carpinus betulus | Hainbuche | 15-20 | | X |
| | Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulen-Hainbuche | 15-20 | X | |
| | Corylus colurna | Baum-Hasel | 10-20 | | |
| | Crataegus laevigata Paul's Scarlet | Zweigriffliiger Weißdorn | | | |
| | Fagus sylvatica | Rot-Buche | 20-30 | | X |
| | Fraxinus excelsior | Esche | 20-30 | | X |
| | Fraxinus excelsior 'Diversifolia' | Esche | -20 | X | |
| | Fraxinus excelsior 'Atlas' | Esche | -20 | X | |
| | Fraxinus excelsior 'Globosa' | Esche | -10 | X | |
| | Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie' | Esche | -20 | X | |
| | Platanus acerifolia | Platane | >20 | X | |
| | Populus tremula | Zitter-Pappel | 10-25 | | |
| | Prunus avium | Vogel-Kirsche | 10-25 | | X |
| | Prunus padus | Trauben-Kirsche | 5-15 | | X |
| | Prunus sargentii | Berg-Kirsche | | | |
| | Prunus serrulata | Hohe Nelkenkirsche | | | |
| | Pyrus calleriana ,Chanticleer' | Chinesische Birne | -20 | X | |
| | Quercus petraea | Trauben-Eiche | 20-30 | | X |
| | Quercus robur | Stiel-Eiche | 20-30 | | X |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche | 10-15 | | X |
| | Sorbus aria | Echte Mehlbeere | -12 | | |
| | Tilia cordata | Winter-Linde | 20-25 | | |
| | Tilia cordata 'Greenspire' | Stadt-Linde | 15-20 | X | |
| | Tilia cordata 'Rancho' | Kleinbl. Winter-Linde | -20 | X | |
| | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | 20-30 | | |
| | Tilia tomentosa ,Brabant' | Silber-Linde | 20-25 | X | |
| | Ulmus H. Clusius | Clusius-Ulme | | | |
| | Ulmus Hbride New Horizon | Ulme | | | |
| | Ulmus H. Regal | Ulme | | | |
| | Ulmus Lobel | Lobel-Ulme | | | |
| Obstbäume | Hochstämme in Sorten | | | | |
| Sträucher | Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne | | | |
| | Carpinus betulus | Hainbuche | | | |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche | | | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | 2-5 | | X |
| Corylus avellana | Haselnuß | 2-8 | | X |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn | 2-5 | | |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | 1-5 | | X |
| Crataegus monogyna ‚Stricta‘ | Säulendorn | 1-5 | X | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | 1-5 | | |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | 2-4 | | X |
| Prunus spinosa | Schlehe | 2-3 | | |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | 2-4 | | |
| Rosa canina | Hunds-Rose | 1-3 | | |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose | 1-3 | | |
| Salix caprea | Sal-Weide | 3-6 | | |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | 2-4 | | |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | 3-5 | | |