

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N37.1
„Gelände EVIM Schlockerstiftung“
(1. Änderung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 BAUGB

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Urbanes Gebiet MU	5
1.2	MU „Gartenbaubetrieb“	5
1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl	6
3.	Bauweise	6
4.	Stellplätze und Garagen	7
5.	Ein- und Ausfahrten	7
6.	Nebenanlagen	7
7.	Von Bebauung freizuhalten Flächen (Bauverbotszone zur L 3265)	7
8.	Private Grünflächen	7
8.1	Private Grünfläche – Freilandfläche für Gartenbaubetrieb	7
8.2	Private Grünfläche – Fußballplatz	8
9.	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
9.2	Artenschutzmaßnahmen bei Umbau- und Neubaumaßnahmen	8
9.3	CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling bei Gebäudeabbrissen	8
9.4	Maßnahmenfläche A - CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz	9
9.5	Maßnahmenfläche B – Unterpflanzung von Baumreihen	9
9.6	Oberflächenbefestigung	9
10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
10.1	Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen	10
10.2	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen	10
11.	Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
11.1	Randeingrünung „1“	11
11.2	Anpflanzen von Bäumen	11
11.3	Dachbegrünungen	11
12.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
12.1	Einzelbaum	11
12.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „2“	11

13.	Aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	12
B	Örtliche Bauvorschriften	12
1.	Werbeanlagen.....	12
2.	Dachform	12
C	Nachrichtliche Übernahmen	12
1.	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
D	Hinweise und Empfehlungen	12
1.	DIN-Normen und Richtlinien.....	12
2.	Wasserrechtliche Regelungen.....	13
2.1	Versickerung	13
2.2	Regenwassernutzung.....	13
2.3	Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser.....	13
3.	Bodendenkmäler	13
4.	Altablagerungen.....	13
5.	Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet.....	14
6.	Schutz von Unterirdischen Leitungen	14
7.	Artenschutz / Baumfällungen und Gehölzrodungen / Abriss von Gebäuden.....	14
8.	Artenempfehlungen.....	15
E	Verfahrensvermerke	16

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), werden festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) tritt der Bebauungsplan Nr. N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“, festgesetzt durch Satzung vom 21.06.1986, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons).

1.2 MU „Gartenbaubetrieb“

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

In dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung „MU Gartenbaubetrieb“ gilt zusätzlich zu den unter 1.1 getroffenen Festsetzungen:

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen eingeschossigen Gartenbaubetriebes mit einer Grundfläche von 1.936 m² können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, bezogen auf die natürliche Geländehöhe, eingehalten wird und eine Grundfläche von 2.000 m² nicht überschritten wird.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GE/N sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Mit dieser Einschränkung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern nicht nachfolgend ausgeschlossen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, die zur Selbstvermarktung der Sortimente der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe dienen, wenn die jeweilige Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern nicht als Ausnahme zulässig
- Wohnungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons)

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. 4 Satz 2 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,5 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Grundflächen von Tiefgaragen die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgelegt (a). Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind allgemein in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Sofern durch Planeinschrieb ein Einfahrtsbereich mit nur einer zulässigen Einfahrt festgesetzt ist, darf nur eine Einfahrt mit einer Maximalbreite von 7,50 m in diesem Einfahrtsbereich hergestellt werden.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den als Urbanes Gebiet sowie als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig; die Höhe der Einfriedungen ist auf 2,00 m begrenzt.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone zur L 3265)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nicht zulässig.

8. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünfläche – Freilandfläche für Gartenbaubetrieb

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ dient dem Gartenbaubetrieb im Plangebiet als Betriebsfläche zur gartenbaulichen Erzeugung (z.B. Wildstauden, Küchenkräuter, Wildkräuter, Gemüsesetzlinge).

Zulässig sind gartenbauliche Anbauflächen.

Bauliche Anlagen und Gebäude sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig und nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ dienen wie z.B. Gewächshäuser und Folientunnel. Die Gebäudehöhe von Gewächshäusern ist auf 6,00 m begrenzt, die Höhe von Folientunnel auf 4,00 m, bezogen auf die natürliche Geländehöhe. Die Größe von Gewächshäusern und Folientunnel ist jeweils auf ein Raumvolumen von 500 m³ (Brutto-Rauminhalt) pro Gebäude begrenzt.

Weitere bauliche Anlagen und Gebäude sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig und nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ dienen wie z.B. Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude. Die Gebäudehöhe ist auf 3,00 m begrenzt, bezogen auf die natürliche Geländehöhe. Es sind höchstens vier untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die pro Gebäude ein Raumvolumen von 50 m³ (Brutto-Rauminhalt) nicht überschreiten dürfen.

Einfriedungen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig; die Höhe der Einfriedungen ist auf 2,00 m begrenzt.

8.2 Private Grünfläche – Fußballplatz

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ dient den Beschäftigten der Betriebe des Plangebiets sowie den Bewohnern und Nutzern der baulichen Anlagen des Plangebiets als Fußballplatz. Der Fußballplatz steht insbesondere für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen zur Verfügung.

Zulässig ist die Errichtung eines Fußballplatzes. Das Spielfeld des Fußballplatzes darf nur als Rasenplatz angelegt werden; nicht zulässig ist die Anlage als Hartplatz wie z.B. als Ascheplatz. Als Bestandteil des Fußballplatzes ist das Aufstellen von Fußballtoren zulässig.

Weitere bauliche Anlagen und Gebäude sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig und nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ dienen wie z.B. Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude. Die Gebäudehöhe ist auf 3,00 m begrenzt, bezogen auf die natürliche Geländehöhe.

Einfriedungen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig; die Höhe der Einfriedungen ist auf 2,00 m begrenzt.

9. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

9.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

9.2 Artenschutzmaßnahmen bei Umbau- und Neubaumaßnahmen

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 § 44 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Bei Umbau- und Neubaumaßnahmen sind pro 300 m³ Brutto-Rauminhalt an den Ost- und / oder den Südseiten dieser Gebäude in mindestens 3 Meter Höhe mindestens drei feste Spaltenquartiere (Quartierssteine) für Fledermäuse einzubauen.

Die o.g. Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherren durchzuführen.

9.3 CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling bei Gebäudeabrissen

Bei Gebäudeabriss sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) für Fledermäuse und für den Haussperling durchzuführen:

Bei Gebäudeabrissen sind für jedes Gebäude, welches abgerissen wird, pro 300 m³ rückgebautem Brutto-Rauminhalt je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen. Geeignete Bereiche sind Gebäude oder Bäume in vom jeweiligen Eingriff nicht gestörten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Aufhängung hat in mind. 3 Meter Höhe zu erfolgen.

Die o.g. Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherren durchzuführen.

9.4 Maßnahmenfläche A - CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz

Die mit „A“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen dienen als CEF-Maßnahmen dem Schutz der Vogelarten Stieglitz und Girlitz. (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Für die mit „A“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen wird festgesetzt:

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

Auf der gesamten Fläche ist eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten auszubringen. Es ist eine lockere Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Abstand von mindestens 30 m anzupflanzen. Zwischen den Bäumen werden fünf Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Eine Mahd der Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zulässig. Die CEF-Maßnahme ist durch einen niedrigen Zaun zum angrenzenden Grundstück zu sichern.

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind nicht zulässig.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises D 8 empfohlen.

Die o.g. Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherren durchzuführen.

9.5 Maßnahmenfläche B – Unterpflanzung von Baumreihen

Die mit „B“ gekennzeichnete Maßnahmenfläche dient der Sicherstellung der Begrünung der südlichen und östlichen Randfläche der Privaten Grünfläche – Fußballplatz.

Für die mit „B“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen wird festgesetzt:

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Es sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubbaumpflanzungen zu ersetzen.

Der südliche Rand der Fläche ist, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, je 12 lfdm mit einem heimischen standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen des Hinweises D 8 / großkronige Bäume zu bepflanzen. Die Allee im Osten ist, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, je 7 lfdm mit einem heimischen standortgerechten Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen des Hinweises D 8 / klein- bzw. schmalkronige Bäume zu bepflanzen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Zuwegung von dem als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereich zu der „Privaten Grünfläche – Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ in wassergebundener Ausführung zulässig.

9.6 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach

DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Straßen- und Luftverkehrseinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets
- Immissionshöhe 8 m über Gelände.

Auf der Grundlage der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

10.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

11. Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Randeingrünung „1“

Die mit dem Index „1“ gekennzeichneten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit standortgerechten Sträuchern in Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1 x 1 m zu pflanzen. Bestehende Sträucher können integriert werden.
- Auf der Fläche ist eine einreihige Baumpflanzung parallel zur Grundstücksgrenze durch großkronige Bäume herzustellen. Je 10 bis 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen des Hinweises D 8 zu pflanzen.
- Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf 20 % der Fläche nicht überschreiten.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu nutzen (1-2 Schnitte pro Jahr). Die Flächen sind mit Regio-Saatgut einzusähen.

11.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist je abgeschlossenen 300 m² des Baugrundstückes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises D 8 empfohlen.

11.3 Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.1 Einzelbaum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

12.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „2“

In den mit dem Index „2“ gekennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen. Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises D 8 empfohlen.

13. Aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen einschließlich der Vorbereitungen durch Gebäudeabriss erst zulässig, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.3 festgesetzten CEF-Maßnahmen hergestellt sind.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.4 festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen hergestellt sind.

B Örtliche Bauvorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

In den von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone zur L 3265) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2. Dachform

In den mit „FD“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 57/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten.

D Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen und Richtlinien

Die nachfolgend aufgeführten DIN-Normen und Richtlinien können im Referat Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Hattersheim, Sarceller Straße 1, Alter Posthof, 65795 Hattersheim am Main, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden:

- DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (Januar 2018),
- DIN 4109-2, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Januar 2018),
- VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987),

- VDI-Richtlinie 3770, "Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen" (September 2012),
- Freizeitlärmrichtlinie der LAI (Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz), Stand 06.03.2015,
- Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef): Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005), Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen (Dezember 2013) und Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (August 2007).

2. Wasserrechtliche Regelungen

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2.1 Versickerung

Die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist im Zuge von Neubauten zu untersuchen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist der Einleitung in die öffentliche Kanalisation grundsätzlich vorzuziehen.

2.2 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik DIN 1989 beispielsweise zur Bewässerung von Garten-/Grünflächen wird empfohlen.

2.3 Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das von neu versiegelten oder neu überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Niederschlagswasser von Grundstücken im Plangebiet kann nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Es liegen Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Bei geplanten Bodeneingriffen ist vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Bezirksarchäologen erforderlich.

4. Altablagerungen

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekanntes Altablagern, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Ablagerungen) unverzüglich der unten genannten Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt anzuzeigen. Die Baumaßnahmen sind so lange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist. Sofern bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen durch gefährliche Stoffe ermittelt werden, sind unverzüglich alle zu einer ausreichenden Gefährdungsminimierung betroffener Personen erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Der Bauherr hat sich an die Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu wenden, damit geklärt werden kann, wie mit den Verunreinigungen zu verfahren ist.

Die zuständige Bodenschutzbehörde für Hattersheim ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden, Tel. 0611/3309 – 0.

Es wird auf die „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 17. April 2002 StAnz. 19/2002 verwiesen.

5. Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet

Über die im Geltungsbereich bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Schutz von Unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

7. Artenschutz / Baumfällungen und Gehölzrodungen / Abriss von Gebäuden

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienenden Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
- Wenn der Zeitraum für den Abriss von Gebäuden nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein mehrjähriges Monitoring auf ihren Erfolg hin zu kontrollieren.
- Es wird empfohlen, die Aufhängung der erforderlichen Kästen für Fledermäuse und den Haussperling nach Festsetzung Nr. A.9.3 (CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling bei Gebäudeabrisse) durch einen Fachgutachter durchzuführen zu lassen, um eine qualifizierte Auswahl der Standorte zu gewährleisten.
- Es wird empfohlen, das Monitoring der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

8. Artenempfehlungen

Bei Pflanzungen sollen die nachfolgend aufgeführten Bäume (gemäß § 40 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG soweit möglich als autochthone Gehölze) verwendet werden:

Großkronige Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavalley "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

CEF-Maßnahmen

Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 23.02.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 16.02.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.03.2017 bis 03.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.03.2017 bis 03.04.2017
1. Entwurf:	
Auslegungsbeschluss zum 1. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.10.2018
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses zum 1. Entwurf	am 15.11.2018
Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2018 bis 05.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	vom 26.11.2018 bis 05.01.2019
2. Entwurf:	
Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.06.2019
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses zum 2. Entwurf	am 18.07.2019
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.07.2019 bis 30.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf	vom 29.07.2019 bis 30.08.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am 31.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung im Hattersheimer Stadtanzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, damit Inkrafttreten des Bebauungsplans	28.11.2019

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2019 als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hattersheim am Main, den 25.11.2019



Klaus Schindling, Bürgermeister