

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum 2. Entwurf

28. Februar 2024

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

Hinweis:

Alle inhaltlich relevanten Änderungen zum 1. Bebauungsplanentwurf vom 15.11.2023 sind mit blauer Schriftfarbe kenntlich gemacht.

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung	3
3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	4
4 Bauweise	4
5 Stellplätze und Abstellplätze	4
6 Nebenanlagen	4
6.1 Räumliche Zulässigkeit.....	4
6.2 Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter	4
6.3 Sicherheitszäune und Stützwände	4
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.1 Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse	5
7.2 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen.....	5
7.3 Maßnahmenfläche M1	6
7.4 Maßnahmenfläche M2.....	6
7.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
7.6 Begrünung von Stellplätzen	7
7.7 Dach- und Fassadenbegrünung	7
7.8 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	7
7.9 Qualitätsbestimmungen.....	8
7.10 Befestigte Freiflächen, Stellplätze.....	8
7.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser	8
7.12 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	8
Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....	9
8 Dachform.....	9
9 Fasadengestaltung	9
10 Werbeanlagen	9
Teil C . Nachrichtliche Übernahmen	10
Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	12
Teil E . Rechtsgrundlagen	20
Teil F . Verfahrensvermerke.....	22
Anhang . Pflanzliste	23

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet – Rechenzentrum

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) – Rechenzentrum dient der Unterbringung von Rechenzentren einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Es wird in die Teilgebiete SO1 und SO2 gegliedert.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,
- mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für eine Büronutzung,
- mit der Nutzung des Rechenzentrums und der Büronutzung funktional verbundene und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf,
- Abstellplätze für Fahrräder,
- Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung je Baufenster eingetragene Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (ü.NHN). Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.

Der Höhenbezugspunkt kann in vertikaler Richtung um bis zu 1,0 m erhöht oder verringert werden.

Höhe der Oberkante

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung und Attiken).

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten wie Lärm- und Sichtschutzwände um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht ihrer tatsächlichen Höhe. Von der Festsetzung des Mindestabstands ausgenommen sind Lärmschutzwände.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Schornsteine überschritten werden.

3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 Abs. 4, 5 und 11 HBO)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen ist abweichend von § 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 HBO vor den oberirdischen Außenwänden eines Gebäudes eine Abstandsfläche gemäß HBO von mindestens 6,0 m einzuhalten.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überall zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

6.1 Räumliche Zulässigkeit

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze oder Abstellplätze gemäß Abschnitt 5 allgemein zulässig.

6.2 Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen. Ebenerdige Anlagen müssen mindestens 3,0 m Abstand zu Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung.

6.3 Sicherheitszäune und Stützwände

Innerhalb der Bauschutzbereiche nach § 9 Abs. 1 FStrG (40 m) und nach § 23 HStrG (20 m) – siehe Nebenzeichnung zur Planzeichnung – sind zulässig:

- bis zu 3,0 m hohe Sicherheitszäune mit einem zusätzlichen, bis zu 0,6 m hohen Übersteigenschutz. Bezugshöhe ist die geplante und hergestellte Geländeoberfläche;
- Stützwände zur Abfangung unterschiedlicher Geländeneiveaus. Stützwände dürfen nur so weit über die geplante und hergestellte Geländeoberfläche hinausragen, wie es aus statischen oder sonstigen technischen Gründen zwingend erforderlich ist.

Sicherheitszäune und Stützwände können baulich miteinander verbunden werden.

[Hinweis: Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die nach § 14 Abs. 1 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere auch für Einfriedungen und Sichtschutzzäune i. S. d. § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 6 HBO.]

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Kleinem Abendsegler und Zwergfledermaus sind ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) und ein Fledermauskasten für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung an Gebäuden innerhalb des Plangebiets anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.

7.2 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen)

mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflüssen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Großflächige, transparente oder spiegelnde Fassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² sind zu vermeiden. Dort wo sie nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:
Verwendung reflexionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder Einbau transluzenter, mattierter oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierter Glasflächen, oder Einsatz vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.
Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.
Photovoltaik-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.3 Maßnahmenfläche M1

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein Erdbecken im naturnahen Ausbau zum Auffangen, Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser anzulegen. Das Erdbecken ist mit typischen, für den Wechsel von Trocken- und Feuchtperioden geeigneten Stauden und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (Abschnitt „Erdbecken“) zu begrünen. Der verbleibende Teil der Maßnahmenfläche M1 ist mit einer regionalen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Das Erdbecken ist mit geeigneten Vorrichtungen gegen das Ertrinken von Menschen zu versehen.

Die Maßnahmenfläche M1 ist vor Verdichtung zu schützen. Eine Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Fläche ist mit Ausnahme von Wartungs- und Pflegearbeiten nicht zulässig.

7.4 Maßnahmenfläche M2

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind entsprechend der Planzeichnung parallel zum Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche Obstbäume gemäß Pflanzliste in gleichmäßigem Abstand zueinander als Baumreihe anzupflanzen. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens vier Meter, bezogen auf die Stammmitte der Bäume.

Zusätzlich ist ein Streifen mit standortgerechten, **beerenreichen** Sträuchern gemäß Pflanzliste auf der Maßnahmenfläche M2 anzulegen.

Weiterhin sind mindestens fünf Nistkästen für den Gartenschläfer an geeigneter Stelle anzubringen.

Der verbleibende Teil der Maßnahmenfläche ist mit einer regionalen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

7.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzfläche P1

Auf der als P1 festgesetzten Fläche sind entlang der südlichen Grenze zur Mainzer Landstraße mindestens zehn großkronige Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste zu gleichen Anteilen in

unregelmäßigem Abstand zueinander anzupflanzen. Zusätzlich sind standortgerechte Feldgehölze als Sichtschutz vorzusehen. Verbleibende Freiflächen sind als Vegetationsflächen mit Landschaftsrasen oder als Wiese anzulegen.

Pflanzfläche P2

Die als P2 festgesetzte Fläche ist mit einer regionalen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

7.6 Begrünung von Stellplätzen

Je sechs Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

Würden Laubbäume so nahe an baulichen Anlagen stehen, dass ihr Laub negative Auswirkungen auf Belüftungsanlagen haben könnte, dürfen diese Bäume auf einem anderen Teil des Baugrundstücks in einem möglichst engen räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage gepflanzt werden.

7.7 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung

Dächer von baulichen Nebenanlagen, wie Trafo-, Umspann- oder Wärmeübergabestationen, mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Für die Dachbegrünung ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.

Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden gemäß Planeintrag sowie die Fassaden von baulichen Nebenanlagen, wie Trafo-, Umspann- oder Wärmeübergabestationen, sind ab einer geschlossenen Wandfläche von 15 m² boden- oder wandgebunden zu begrünen. Geschlossene Wandflächen sind solche, die keine Öffnungen aufweisen, wie beispielsweise Eingänge, Türen, Tore, Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen.

Flächen für Photovoltaik-Anlagen sind mindestens alle 25 m durch eine Fläche für Fassadenbegrünung zu untergliedern.

7.8 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für das Substrat bzw. die Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

7.9 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt mit Ballen.
- Strauchpflanzungen: Verpflanzte Sträucher, 3–4 Triebe, Größe 100–150 cm, mit Ballen.

7.10 Befestigte Freiflächen, Stellplätze

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien zu befestigen. Als hell gelten Materialien, welche den Anforderungen nach Abschnitt 7.12 entsprechen. Fahrgassen sowie hinsichtlich ihres Flächenumfangs untergeordnete Materialien, beispielsweise zur Markierung der Stellplätze, sind von der Festsetzung ausgenommen.

7.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet – Rechenzentrum ist das Niederschlagswasser in geeignete Anlagen zur Rückhaltung einzuleiten, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden, und anschließend gedrosselt mit maximal 10 l/s/ha abzuleiten.

Ergänzend oder alternativ zur Rückhaltung im Sondergebiet kann das Niederschlagswasser in die Maßnahmenfläche M1 (Erdbecken) eingeleitet, und von dort gedrosselt abgeleitet werden.

7.12 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 50 oder heller sein.¹ Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bestimmungen zur Farbgebung gelten nicht für Photovoltaik-Anlagen.

¹ Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden:
<https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

8 Dachform

Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.

9 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig. Auf Punkt 7.12 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnungen vom 14. August 1978 (StaAnz: 33/1978, S. 1605 ff) und vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) sind zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet ist in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung eingetragen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten, insbesondere die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Pumpwerk Hattersheim I und „Pumpwerk Hattersheim II“ der Stadt Frankfurt am Main – Stadtwerke vom 05.07.1978 (StAnz. 33/1978 S. 1605) und die Änderungsverordnung vom 21.09.2007 (StAnz. 52/2007 S. 2778).

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die Anlage 2 (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Bei der Ausführung der Maßnahme ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die Arbeiten, vor allem durch Geräte- und Maschineneinsatz, keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt.

Die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ sind zu beachten.

Baubeschränkung Verkehrsflughafen Frankfurt/Main

Entsprechend der Stellungnahme der Fraport AG im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt das Plangebiet innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 m ü. NN) an. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollten. Der Baubeschränkungsbereich in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung eingetragen.

Bauschutzbereich A66

Der Bauschutzbereich an der A66 basiert auf folgenden Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG):

*„§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen**(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. ...

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, ...“*

Der Bauschutzbereich ist in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung eingetragen.

Bauschutzbereich L3011

Der Bauschutzbereich parallel zur L3011 beruht auf folgenden Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG):

„§ 23 Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. ...“

Der Bauschutzbereich in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellt.

Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Referat I/5 Bauen, Planen, Klima, Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Artenschutz und CEF-Maßnahmen

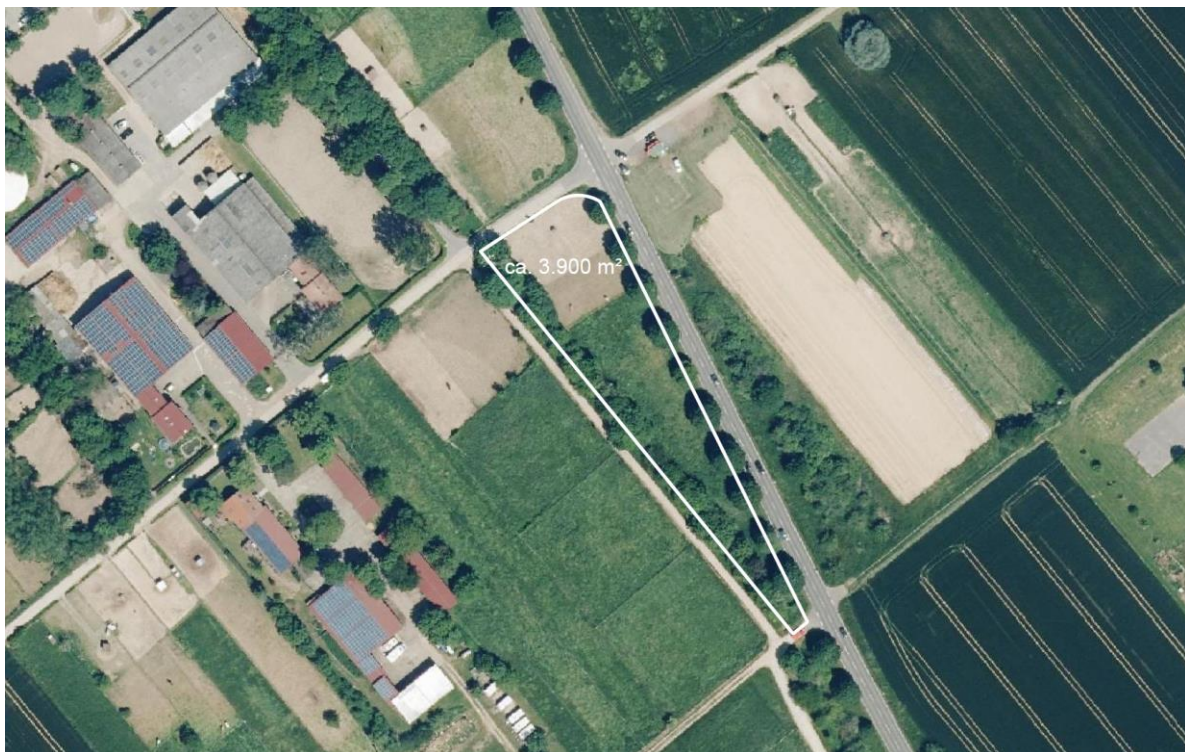
Zum Schutz der Zauneidechsen-Population [und des Stieglitz](#) sind externe CEF-Maßnahmen als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. In den städtebaulichen Vertrag wird eine Bestimmung des bedingten Baurechts aufgenommen, wonach bauliche Anlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie öffentliche und private Verkehrsflächen erst dann errichtet werden dürfen, wenn die Flächen mit CEF-Maßnahmen zuvor funktionsfähig hergestellt worden sind. Die Herstellung wird von der ökologischen Baubegleitung und von der Stadt Hattersheim am Main im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB; Main-Taunus-Kreis) festgestellt.

Zauneidechsen

Zur Umsiedlung der Zauneidechsen ist vorlaufend zu Eingriffen in den Lebensraum der Tiere ein Reptilienhabitat auf einer Teilfläche [mit einer Größe](#) von [mindestens 2.400 m²](#) des folgenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücks anzulegen:

Stadt Hattersheim am Main, Gemarkung [Hattersheim](#), [Flur 16](#), [Flurstück 11/6](#).

Lage des Ersatzhabitats für die Umsiedlung der Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)



© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechsen

- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Zauneidechsen

Innerhalb des Reptilienhabitats sind folgende Strukturen zu schaffen:

- Anlage von 12 Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken.
- Anlage von 12 Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m².
- Anlage von 12 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m².
- Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen sind in jeweils 12 Dreierkomplexen anzulegen. Dabei ist vom östlichen Rand des Mühlgrabenwegs ein Abstand von 7 bis 8 m einzuhalten.
- Gestaltung der Restfläche außerhalb der Sandlinsen, Stein- und Totholzhaufen: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.

Es ist eine abschirmende Heckenpflanzung dornenreicher einheimischer Gehölze (z. B. Weißdorn) zum Flurstück 70/2, Flur 16, Gemarkung Hattersheim vorzusehen.

Eine komplette Verschattung des Ausgleichshabitats ist zu vermeiden.

Die Ausgleichsfläche ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Der auf diese Weise hergestellte Zustand ist dauerhaft zu gewährleisten.

Stieglitz

Zur Verbesserung der Habitatbedingungen für den Stieglitz ist vorlaufend zu Eingriffen in den Lebensraum der Tiere ein Ersatzhabitat auf einer Teilfläche von ca. 7.500 m² des folgenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücks anzulegen:

Stadt Hattersheim am Main, Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstück 90/18.

Lage des Ersatzhabitats für den Stieglitz (CEF-Maßnahme)



© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Vermeidungsmaßnahmen für den Stieglitz

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Stieglitz

Innerhalb des Ersatzhabitats sind folgende Strukturen zu schaffen:

- Anlage eines flächengleichen Gehölzbestands (heimische, standortgerechte Arten) mit angrenzender Sukzessionszone.
- Die Pflanzenzusammensetzung des Gehölzstreifens (z. B. Hartriegel, Liguster und Weißdorn sowie z. B. Hainbuche, Mehlbeere oder Speierling als Solitärbaum) sowie der Sukzessionszone (z. B. Beifuß, Hirtentäschelkraut, Wiesensauerampfer, Wegrauke) ist auf die Erfordernisse des Stieglitzes abzustimmen.

Der auf diese Weise hergestellte Zustand ist dauerhaft zu gewährleisten.

Hinweis: Die Fläche dient ebenfalls als Ausgleichsfläche für den entfallenden Streuobstbestand innerhalb des Geltungsbereichs.

Artenschutz und ökologische Baubegleitung

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 Wanderzeiten.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hattersheim und dem Vorhabenträger geregelt.

Im Hinblick auf die im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und /oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Die ÖBB begleitet und kontrolliert die termin- und fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. Zudem gibt sie unter enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Fläche nach dem Abfangen zur Bebauung frei.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Naturschutzfachliche Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Streuobstwiese

Auf einer rund 7.500 m² großen als Grünland genutzten Fläche (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstück 90/18) werden zum Ausgleich des entfallenden Streuobstbestands Obstbäume gepflanzt. Die Bäume sind als Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume, Kirche) im lockeren Rasterverband von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die entfallenden Bäume sind im Verhältnis 2:1 zu ersetzen. Die neu gepflanzten Obstbäume sind abzustützen und mit Verbisschutz zu versehen. Die Krone ist regelmäßig fachmännisch auszulichten und zu beschneiden. Baumbindungen sind zu erneuern bzw. zu lösen und zu entfernen.

Die Pflege der Obstwiese erfolgt durch Mahd. Die erste Mahd soll zum Schutz für in Wiesen brütenden Vögeln nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die zweite Mahd kann ab dem 15. September erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Anwendung von Bioziden ist verboten.

Hinweis: Die Fläche dient zugleich als Ausgleichsfläche für den Stieglitz.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung und der Bodenfunktionsbewertung ergebende Defizit an ökologischen Wertpunkten wird durch Inanspruchnahme des Ökokontos bei HessenForst, Forstamt Königstein, ausgeglichen. Hierzu schließt der Vorhabenträger einen Kaufvertrag über den Ankauf von rund 788.000 Biotopwertpunkten mit HessenForst. Die Wertpunkte stammen aus einer Waldflächenstilllegung und einem Nutzungsverzicht in den Eichwaldabteilungen des Staatswalds Königsteins in der Gemarkung Falkenstein. Der Kaufvertrag wird Anlage des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hattersheim am Main.

Mit der externen Kompensationsmaßnahme wird der Kompensationsbedarf für alle Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfüllt.

Lage der externen Kompensationsfläche Staatswald Königstein



© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und Forstamt Königstein

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Grenzabstände für Pflanzen

Beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Regelungen der §§ 38 und 39 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) über die Abstände zu den Grenzen von Nachbargrundstücken sowie die Ausnahmen nach § 40 NachbG zu beachten.

Altlasten und Bodenschutz

Auch bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen. So können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen,

die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts verursachen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde. Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen ergänzen (T1, 4.)

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Hattersheim am Main und die Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises hiervon umgehend zu unterrichten. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung VI Arbeitsschutz und Abteilung IV / Wi Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Gemäß Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 20.01.2022, Anlage 3, Nr. 3.1.1, ist bei komplexen Eingriffen in Böden, insbesondere bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche von mehr als 3.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beauftragen. Diese ist bereits in die Planung einzubinden, um erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ermitteln.

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

Die im August 2022 durchgeführte geophysikalische Prospektion hat zahlreiche bodendenkmalrelevante Bodenanomalien ergeben. Entsprechend der Anforderungen des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. hessenArchäologie, und in Abstimmung mit der Untere Denkmalbehörde beim Main-Taunus-Kreis sind im Vorgriff weiterer Bodeneingriffe Grabungsarbeiten durchzuführen, um etwaiges vorhandenes Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Die Vorhabenträger werden dafür Sorge tragen, dass während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung durch eine geeignete Fachfirma erfolgt. Die Kosten tragen die Vorhabenträger. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen.

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Gräber und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung A hessenArchäologie, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Behandlung und Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Im Umgang mit gewerblichem Abwasser sind die Bestimmungen der jeweils geltenden Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Im Sinne der AwSV wird empfohlen, durch einen Fachkundigen die Einhaltung der in Deutschland zu beachtenden technischen Regeln zu gewährleisten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, auch in Grundwasser, bedarf einer Erlaubnis. Diese ist mit der zuständigen Wasserbehörde, hier: der Unteren Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises, abzustimmen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattersheim am Main ist zu beachten.

Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Gewässern

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

Sollte bei den Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung notwendig werden, ist diese umgehend bei der Unteren Wasserbehörde separat und formlos zu beantragen.

Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2015), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010), ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind im Bereich von Schutzstreifen die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.), insb. das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen, Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Die im August 2022 durchgeführte geomagnetische Prospektion des Plangebiets zur Erkundung möglicher bodendenkmalrelevanter Anomalien in der Bodenstruktur hat zusätzlich Kampfmittelverdachtspunkte an 18 Stellen ergeben. Diese Störpunkte sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelwerke und unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 SprengG (Feuerwerker) im Rahmen der im Vorgriff weiterer Bodeneingriffe durchzuführenden Grabungsarbeiten zur Dokumentation und Sicherung bodendenkmalrelevanten Kulturguts und – soweit erforderlich – bei Aufnahme der Bauarbeiten aufzudecken. Wegen der nicht immer eindeutig zuzuordnenden Befunde der geomagnetischen Prospektion hat dies in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde zu erfolgen. Die Kampfmittelsondierung und eventuelle -räumung ist archäologisch zu überwachen.

Sofern ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist dieser zu sichern. Der Kampfmittelräumdienst ist unverzüglich zu verständigen.

Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt) zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden.

Flugsicherung Verkehrsflughafen Frankfurt/Main

Die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 29.03.2023 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe des Flughafens Frankfurt liegt. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen werden aufgrund der Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Betroffen sind die Radaranlagen der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH am Flughafen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Flughafen Frankfurt sind alle Bauvorhaben zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen und Eckkoordinaten der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Teil E . Rechtsgrundlagen

AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2023.
DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Juli 2023.
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Juni 2018.
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Juli 2014.
EAR23	Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 23) – FGSV-Nr. 283; Ausgabe: 2023.
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (FGSV-Nr. 20022; Ausgabe: 2015) und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, normativ. FGSV-Nr. 20023; Ausgabe: 2010.
FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2022 (GVBl. 2022 I S. 648).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
HEG	Hessisches Energiegesetz (HEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
HStrG	Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 426, 430).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).

HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. 2010 I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473,475).
LuftVG	Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Ausgabe 2006, Korrektur 15. Dezember 2008.
Stellplatzsatzung	Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Dezember 2015.
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 I S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (Banz AT 08.06.2017 B5).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Teil F . Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.02.2023
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	28.02.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.03.2023 – 11.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10.03.2023 – 11.04.2023
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung im Hattersheimer Stadtanzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Ausfertigungsvermerk:

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.

Hattersheim am Main, den

Klaus Schindling, Bürgermeister

Anhang: Pflanzliste

**Stadt.
Quartier**

28. Februar 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Thomas Zöllner

M.Eng. Adrien Besnard

B. Sc. Paula Hieronymi

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

Anhang . Pflanzliste

Die Verwendung von Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste wird empfohlen:

Großkronige Bäume

(Hochstämme, StU 18–20 cm, mindestens 3x verpflanzt)

Laubbäume I. Ordnung

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Ulmus resista</i>	Ulme

Laubbäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikan. Amberbaum
<i>Malus spec.</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus spec.</i>	Zier-Kirsche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>Celtis australis</i>	südlicher Zürgelbaum

Laubbäume III. Ordnung

<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum

Sträucher

(Höhe 100–150 cm, 2x verpflanzt)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn		
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		

Obstbäume

Prunus, Pyrus, Sorbus, Malus in Arten und Sorten

Erdbecken

Gehölze:

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Salix fragilis

Salix caprea

Wasser-Schneeball

Roter Hartriegel

Bruch-Weide

Sal-Weide

Röhrichtarten:

Phragmites australis

Carex acutiformis

Typha latifolia

Sparganium erectum

Schilf

Sumpf-Segge

Breitblättriger

Rohrkolben

Aufrechter Igelkolben

Hinweise zur Pflanzliste

Die Bäume I. Ordnung können eine Endhöhe von 20–30 m erreichen.

Die Bäume II. Ordnung erreichen zwar zum Teil eine Endhöhe von über 10 m. Dies dauert aber sehr lange, und die Bäume können bei Bedarf zurückgeschnitten werden.

Bei den Bäumen werden aufgrund der Folgen des Klimawandels auch nicht heimische Arten vorgeschlagen. Bei den Sträuchern handelt es sich größtenteils um heimische Gehölzarten.