



**Bebauungsplan Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“
im Stadtteil Hattersheim**

Textliche Festsetzungen

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

Planungsstand: 26.10.2023 / swH

Inhalt.....	Seite
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Nebenanlagen.....	3
4. Verkehrsflächen	4
5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	4
6. Öffentliche Grünflächen	4
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
B. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1. Dachform und Dachneigung.....	7
2. Fassadengestaltung	7
3. Werbeanlagen.....	7
C. Hinweise und Empfehlungen.....	8
D. Rechtsgrundlagen	12
E. Abwägung der Belange	13
F. Verfahrensvermerke	14

Hinweis:

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung Anwendung und werden beim Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereine

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereine dient der Unterbringung vereinsbezogener Nutzungen. Zulässig sind Büronutzungen, Abstell- und Lagerräume sowie Sanitäreanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, §§ 16ff BauNVO)

2.1. Geschossfläche GFZ

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (OK)

Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 (1) BauNVO ist der festgesetzte Bezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN). Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ist vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Höhe der Oberkante (OK)

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firshöhe.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 20 Prozent der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit wird auf den öffentlichen Grünflächen und auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeschränkt. Dort sind ausschließlich die unter der entsprechenden Festsetzung genannten Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Einhausungen zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Freizeitplatz

Ortsfeste hochbauliche Anlagen sind mit Ausnahme einer öffentlichen Sanitäreinrichtungen, deren Grundfläche auf maximal 25m² beschränkt ist, unzulässig.

Bezogen auf die gesamte Platzfläche werden folgende Versiegelungs- und Grünflächenanteile festgesetzt:

- Der Anteil unversiegelter, begrünter Flächen muss mindestens 40 Prozent betragen.
- Der Anteil, teilversiegelter Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z.B. wassergebundene Decken, Rasenliner, etc.) ist auf maximal 40 Prozent zu begrenzen.
- Der Anteil der vollversiegelten Flächen ist auf maximal 20 Prozent zu begrenzen.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad-und Fußweg

Der Rad-und Fußweg ist entweder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern. Von der Festsetzung ausgenommen ist die Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Schwarzbach.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Regelfall nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen oder die für die Erschließung und Funktionalität des unmittelbar angrenzenden Freizeitplatzes erforderlich sind. Zulässig ist die Anlage von Fußwegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie einer maximal 3,5 m breiten Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Der Anteil der baulichen Nutzung darf 20 Prozent der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und 5 Prozent der Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage nicht überschreiten.

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

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

7.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzliste durch Heister (2x verpflanzt) zu ersetzen. Dem Fuß- und Radweg dienende bauliche Anlagen wie Hinweisschilder, Beleuchtungsmasten oder Sitzbänke sind zulässig solange deren Flächeninanspruchnahme 5 Prozent der Maßnahmenfläche insgesamt nicht überschreitet und die Anlagen unmittelbar an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg angrenzen.

7.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der im Plan eingetragenen Pflanzflächen sind in Ergänzung zu den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen auf mindestens 70 Prozent der Fläche standortgerechte Sträucher im Abstand von 1,0 m versetzt zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 Prozent betragen.

Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Baum- und Strauchstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu sind vor den bestehenden Gehölzstrukturen ergänzende Strauchpflanzungen im Abstand von 1,0 m versetzt zu pflanzen.

7.3. Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 15 m² sind in einem Umfang von mindestens 80 Prozent der Dachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

7.4. Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von 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 Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

7.5. Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Strauchpflanzungen und Heister: 2x verpflanzt, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm, ohne Ballen.

7.6. 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 der RAL Design Codierung muss mindestens 50 oder heller sein. Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

7.7. Maßnahmen des Artenschutzes

Spiegelungen

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Leuchtmittel der Straßen- und sonstigen funktionalen Außenbeleuchtung sind mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen, wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist wie Betriebsdauer und Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig. Auf Punkt 7.6 der textlichen Festsetzungen in Teil A wird verwiesen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich und eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Altlasten und Bodenschutz

Auch bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 (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.

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, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

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

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

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 Niederschlagswasser

(§ 37 (4) HWG, § 55 (2) WHG)

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

Nach § 55 (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.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattersheim am Main ist zu beachten.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).¹ Bauliche Anlagen in diesem Bereich bedürfen daher einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 78 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten sind u.a. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Merkblatt DWA M-553 „Hochwassergepasstes Planen und Bauen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu entnehmen.

Auf das Erfordernis zur Einhaltung des § 78a WHG wird verwiesen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Pumpwerk Hattersheim I“. 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 Verfahrens-handbuchs „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), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Zu den zuvor genannten Regelungstatbeständen zählt u.a. auch die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Düngemittel, Insekten-, Pilz- und Pflanzenvernichtungsmittel). Solche Stoffe dürfen nur in dafür vorgehaltenen Wannens in vor allgemeinem Zutritt verschlossenen und überdachten Bereichen gelagert werden.

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.

¹ Die „Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches mit Fischbach vom Zusammenfluss des Dattelbachs (Goldbachs) mit dem Daisbach bis zur Mündung in den Main in den Gemarkungen der Städte Eppstein, Kelkheim (Taunus), Hofheim am Taunus, der Gemeinde Kriftel, sowie der Stadt Hattersheim am Main (Main-Taunus-Kreis) vom 13.07.2023“ ist am 08.08.2023 in Kraft getreten.

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

Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Gewässern

Auch unabhängig von der Lage des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet und innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben, bei denen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen zu beachten.

Auf die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) und des § 38 Abs. 4 WHG (z.B. bauliche Anlagen wie Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) im Zusammenhang mit dem Schutz des Gewässerrandstreifens wird verwiesen.

Artenschutz

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 Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 (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.

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.) zu berücksichtigen.

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.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen 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 Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. 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.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
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).
PlanZV	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022.
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 140)
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

E. ABWÄGUNG DER BELANGE

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen, sind in den zuständigen Gremien beraten und abgewogen worden. Zustimmungsfähige Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) 1 BauGB)	am 02.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§2 (1) 2 BauGB)	am 09.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 25.02.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 12.03.2021 bis 16.04.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 12.03.2021 bis 16.04.2021
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	am 20.07.2023
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	am 27.07.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.08.2023 bis 04.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 04.08.2023 bis 04.09.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (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