

**Bebauungsplan Nr. N120 „Am Okrifteler Wäldchen“  
im Stadtteil Okriftel**

**Begründung**

---

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

Planungsstand: 03.09.2025 / swH

**Inhalt.....Seite**

**Teil 1: Städtebauliche Planung..... 3**

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....3

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....4

    2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....4

    2.2. Verfahren .....5

    2.3. Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Überschwemmungsgebiete .....6

    2.4. Fachgutachten ..... 11

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungskonzept ..... 12

    3.1. Bestehende Bebauungsstruktur ..... 12

    3.2. Städtebauliche Dichte und Flächeninanspruchnahme ..... 14

    3.3. Nutzungsstruktur..... 18

    3.4. Denkmalschutz ..... 19

    3.5. Freiflächen ..... 19

    3.6. Erschließung ..... 20

    3.7. Immissionen ..... 22

4. Planungskonzept ..... 25

5. Festsetzungen des Bebauungsplans ..... 26

    5.1. Art der baulichen Nutzung ..... 26

    5.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen..... 26

    5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 28

    5.4. Verkehrsflächen..... 29

    5.5. Garagen und Stellplätze ..... 30

    5.6. Flächen für Versorgungsanlagen ..... 30

    5.7. Nebenanlagen ..... 30

    5.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ..... 31

    5.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser und Starkregen..... 31

    5.10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik..... 33

    5.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen..... 34

    5.12. Maßnahmen des Artenschutzes ..... 36

    5.13. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften..... 37

    5.14. Hinweise und Empfehlungen..... 38

6. Umweltplanung ..... 38

**Teil 2: Allgemeines, Verfahren ..... 41**

1. Flächenbilanz ..... 41

2. Abwägung der Belange ..... 42

3. Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Quellenverzeichnis ..... 42

## TEIL 1: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N120 „Am Okrifteler Wäldchen“ im Stadtteil Okriftel liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Plangebiet zeichnen sich aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdrucks und der damit verbundenen Nachverdichtung städtebauliche Entwicklungen ab, die zur Wahrung des dörflichen Siedlungscharakters geordnet werden müssen.

Das Gebiet sowie die direkte Umgebung sind überwiegend durch Wohnnutzung in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut, unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke finden sich nur vereinzelt, wie beispielsweise im Bereich der Birsteinstraße. Entlang des öffentlichen Straßenraums der Sindlinger Straße und Festplatzstraße ist das Gebiet durch eine übermäßig hohe Bebauungsdichte und Flächenbeanspruchung geprägt. Die städtebauliche Dichte nimmt zwischen in Richtung Südosten zum Ökrikteler Wäldchen und Mainufer hin deutlich ab.

Ein Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Überschwemmungsgebiete „Main“ und „Schwarzbach“ (HQ100 nach HWG). Die unregulierte Flächeninanspruchnahme durch zunehmende Bebauung und Versiegelung innerhalb des unbeplanten Innenbereichs wirkt sich nachteilig auf die bereits bestehende Hochwasserthematik aus. Auch im Fall von Starkregenereignissen stellt der steigende Versiegelungsanteil die stark ausgelastete städtische Entwässerungsinfrastruktur vor zunehmende Herausforderungen. Daher ist eine planungsrechtliche Steuerung der baulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der in Teilen des Plangebiets befindlichen Überschwemmungsgebiete und der damit verbundenen Rahmenbedingungen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sinnvoll und erforderlich. Ein weiteres zentrales Ziel des Bebauungsplans ist es, die weitere Zunahme des Versiegelungsanteils auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und gleichzeitig qualitative und quantitative Maßnahmen zur Zurückhaltung, Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu definieren.

Durch eine flächensparende Bauleitplanung soll ein wichtiger Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet werden, da der natürliche Rückhalt von Niederschlagswasser Einfluss auf das Entstehen und das Ausmaß von Hochwasser hat.

Um auch in Zukunft nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die den Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden und ein ausgewogenes Miteinander von Bebauung und Grünstrukturen zu gewährleisten, ist es erforderlich die anhaltende Nachverdichtung planungsrechtlich verträglich auszugestalten. Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wird ein angemessener städtebaulicher Rahmen festgesetzt und eine geordnete Siedlungsentwicklung langfristig gewährleistet.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der aus der Anlage 1 ersichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N120 „Am Okrifteiler Wäldchen“ liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Okrifteiler und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die „Sindlinger Straße“
- Im Osten durch Kleingärten
- Im Süden durch die Straßen „Am Wäldchen“ und „Isenburgstraße“ sowie das Okrifteiler Wäldchen
- Im Westen durch die „Birsteinstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Okrifteiler:

Flur 3, Flurstücke: 53/1, 54/1, 54/2 (teilweise), 58 (teilweise), 59/1 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62 (teilweise), 63/1 (teilweise), 65/2 (teilweise), 68/12, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 68/8, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2, 70/4, 82/6, 83/13, 84/14, 85/10, 85/12, 85/9, 86/2, 88/3, 88/5, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/7, 89/9, 90/2, 92/1, 98/1, 98/2, 98/3, 100/3, 102/5 (teilweise), 147/9, 147/11 (teilweise), 147/12, 147/13, 147/14, 147/15 (teilweise), 147/16 (teilweise), 147/21 (teilweise), 147/9, 148/1 (teilweise), 225/123, 247/85, 433/93, 434/90, 436/90, 437/90, 438/90, 441/91, 442/94, 443/96, 444/99, 473/95, 476/95, 477/95, 480/99, 481/98, 484/89, 485/89, 582/65

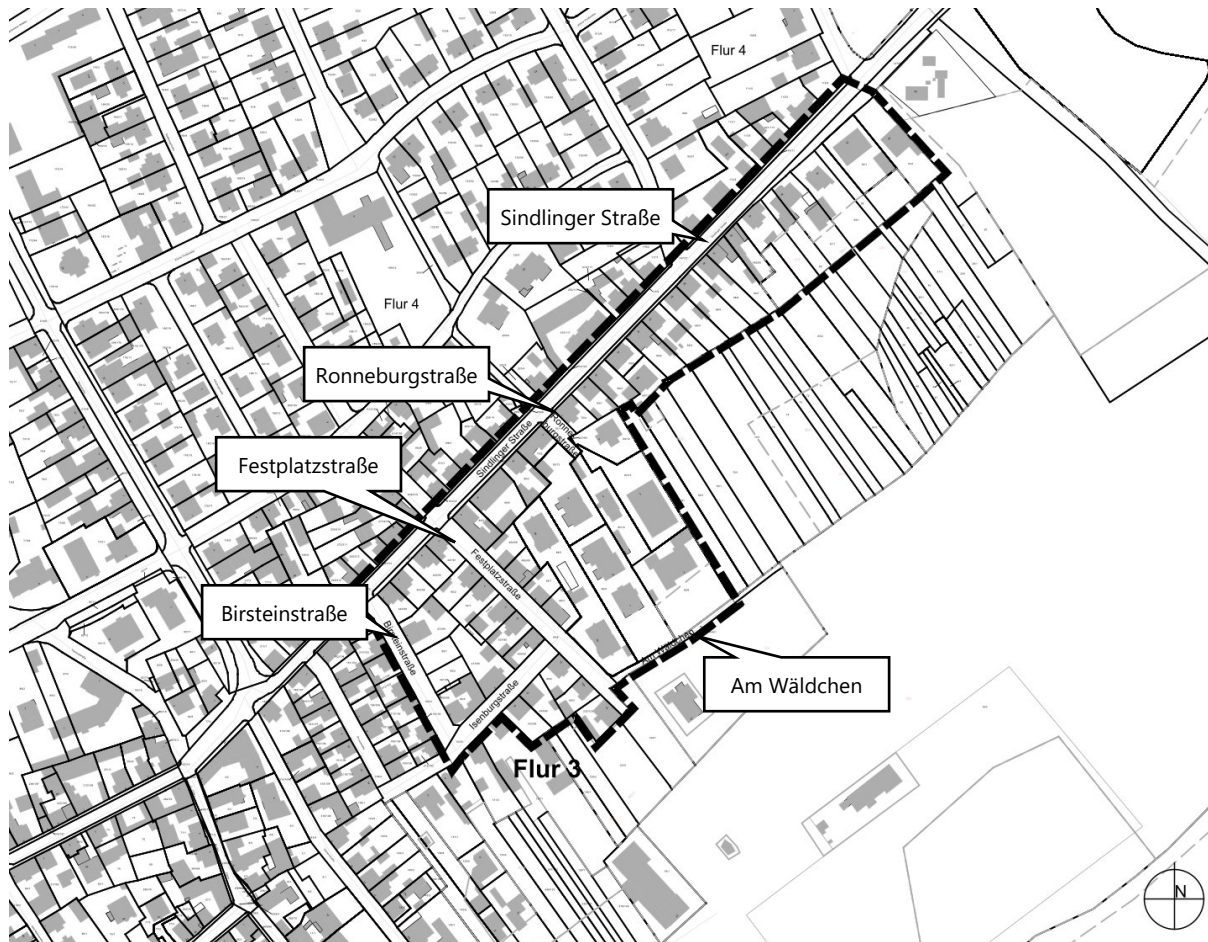


Abb.: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung

## 2.2. Verfahren

Da die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, wird dieser Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, da das Plangebiet im bereits bebauten Innenbereich liegt und die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zudem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen würden. Der Bebauungsplan steht nicht in einem Zusammenhang mit anderen Planungen, durch den eine Umweltprüfung notwendig werden könnte und lässt keine Vorhaben zu, die nach Anlage 1 des UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dabei wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Zudem wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3. Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Überschwemmungsgebiete**

Im Folgenden werden die wesentlichen Vorgaben und Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen dargestellt.

#### **Landesentwicklungsplan**

Gemäß der Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP Hessen 2000, 3. Änderung vom 10. September 2018) liegt die Stadt Hattersheim am Main entlang einer Nebenstrecke für den Schienenverkehr und einer zweistreifigen Fernstraße. Die Stadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Ziele übernommen.

„Mittelzentren haben mittelstädtischen Charakter und weisen möglichst 7.000 Einwohner im zentralen Ortsteil auf. Sie sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen. Zudem bilden Sie Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung.“<sup>1</sup>

Der vorliegende Bebauungsplan ist damit bereits an die Ziele des LEP angepasst.

#### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010**

Der RegFNP 2010, bekannt gemacht am 17. Oktober 2011, weist im Plangebiet nachfolgende Ziele und Grundsätze sowie Flächennutzungen aus, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

In der Plankarte des RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu etwa drei Vierteln als „Wohnbaufläche Bestand“ und zu einem Viertel als „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus „Wohnungsferne Gärten“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des RegFNP 2010. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP), Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung – Oberste Landesplanungsbehörde-, 2000, S. 20.

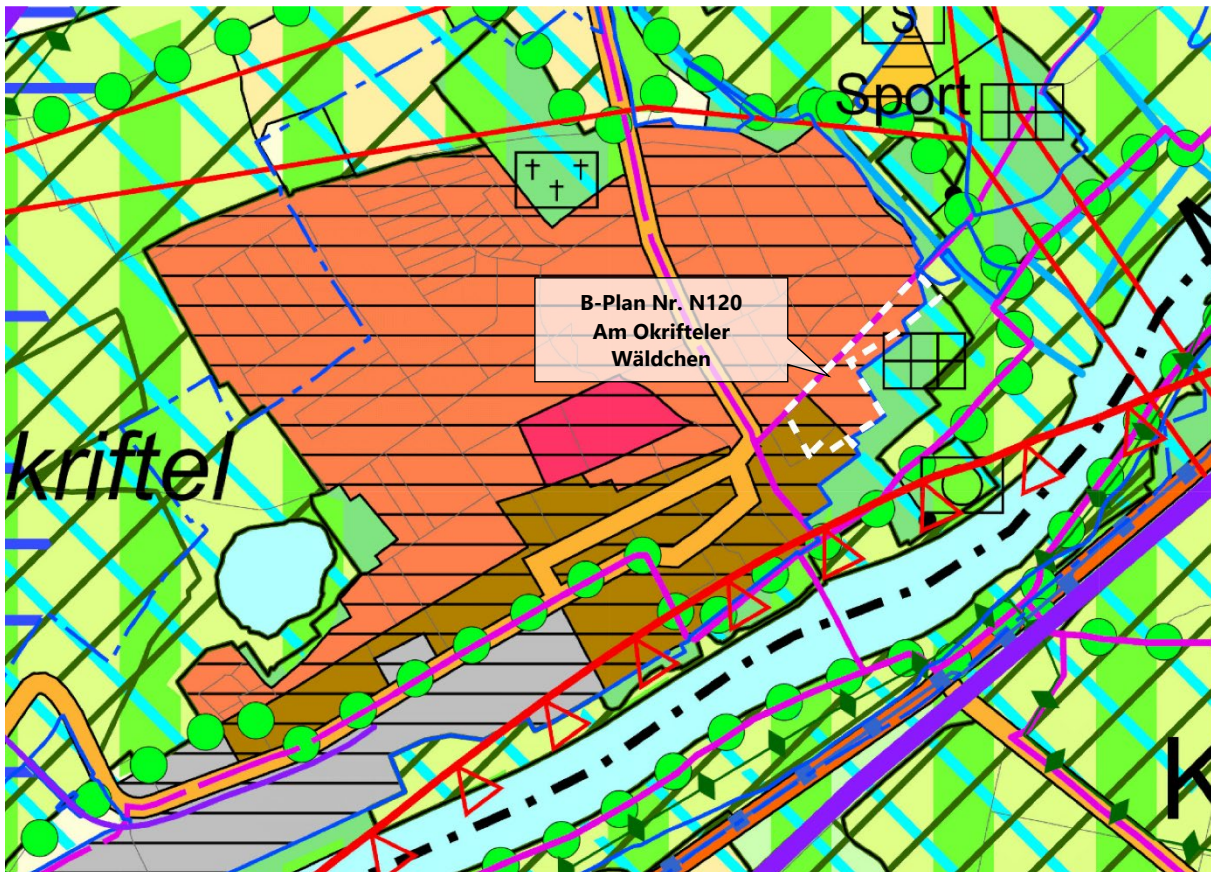


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab<sup>2</sup>

### Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (Stand: 13.12.2000) wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche gemäß FNP Stand Juli 2000 dargestellt. Im Osten sind „Kleingärten, Grabeland“ sowie aus klimatischen Gründen freizuhaltende Flächen ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes ist mindestens eine Erhaltung der Durchgrünung und im Straßen Geviert zwischen Biersteinstraße und Festplatzstraße eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen. Die bestehenden Straßen werden im Landschaftsplan als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplans.

<sup>2</sup> Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/rfpviewer2/index.html?lang=de&vm=2D&s=4000&r=0&c=464348.2927846113%2C5544859.642717271&bm=regfnp>, zuletzt aufgerufen 13.09.2024.

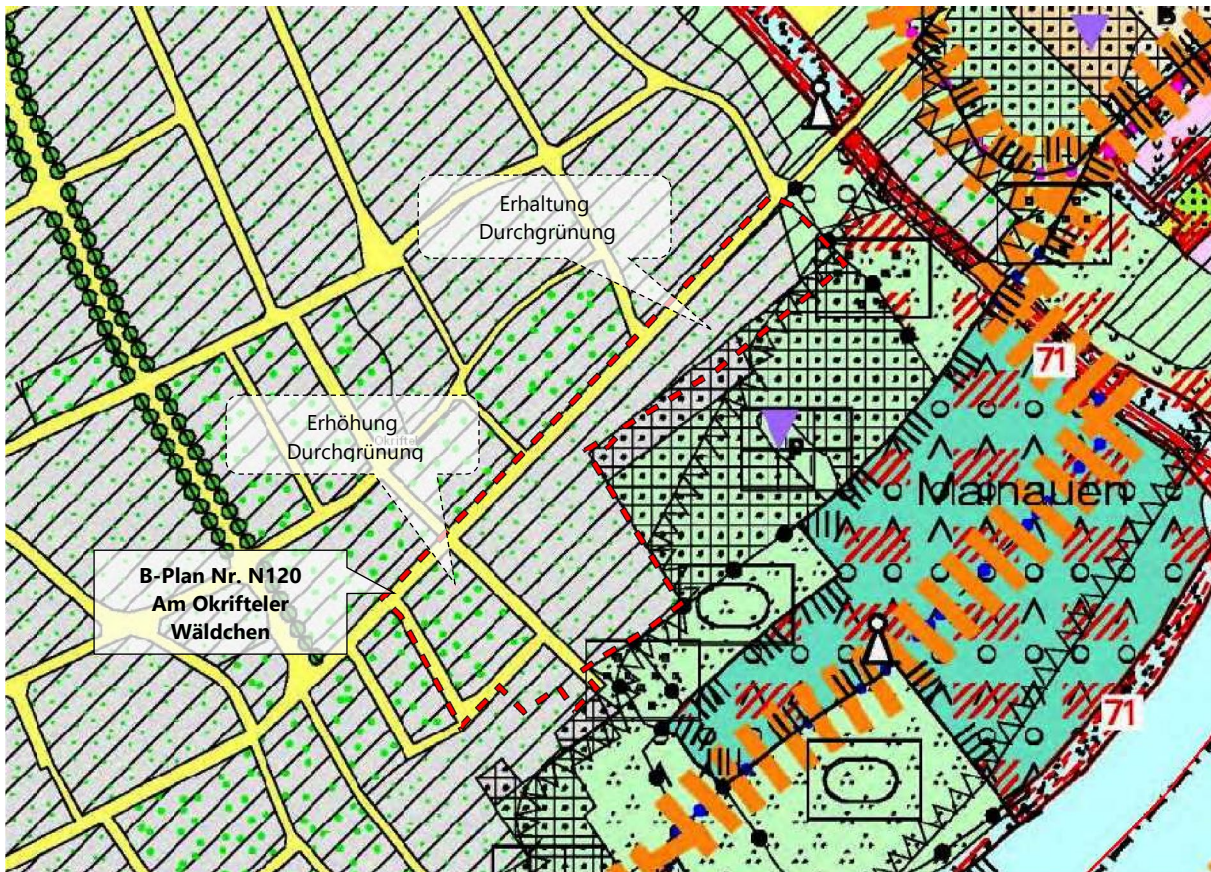


Abb.: Auszug aus der Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001, genordet ohne Maßstab<sup>3</sup>

## Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne/Satzungen. Deren Lage ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

<sup>3</sup> Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, [https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&vm=2D&s=3296.330488019539&r=0&c=464464.8588178709%2C5544808.3715126645&l=landschaftsplan%2CLP\\_Entwicklungx%2C-poi\\_3d](https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&vm=2D&s=3296.330488019539&r=0&c=464464.8588178709%2C5544808.3715126645&l=landschaftsplan%2CLP_Entwicklungx%2C-poi_3d), zuletzt aufgerufen 13.09.2024



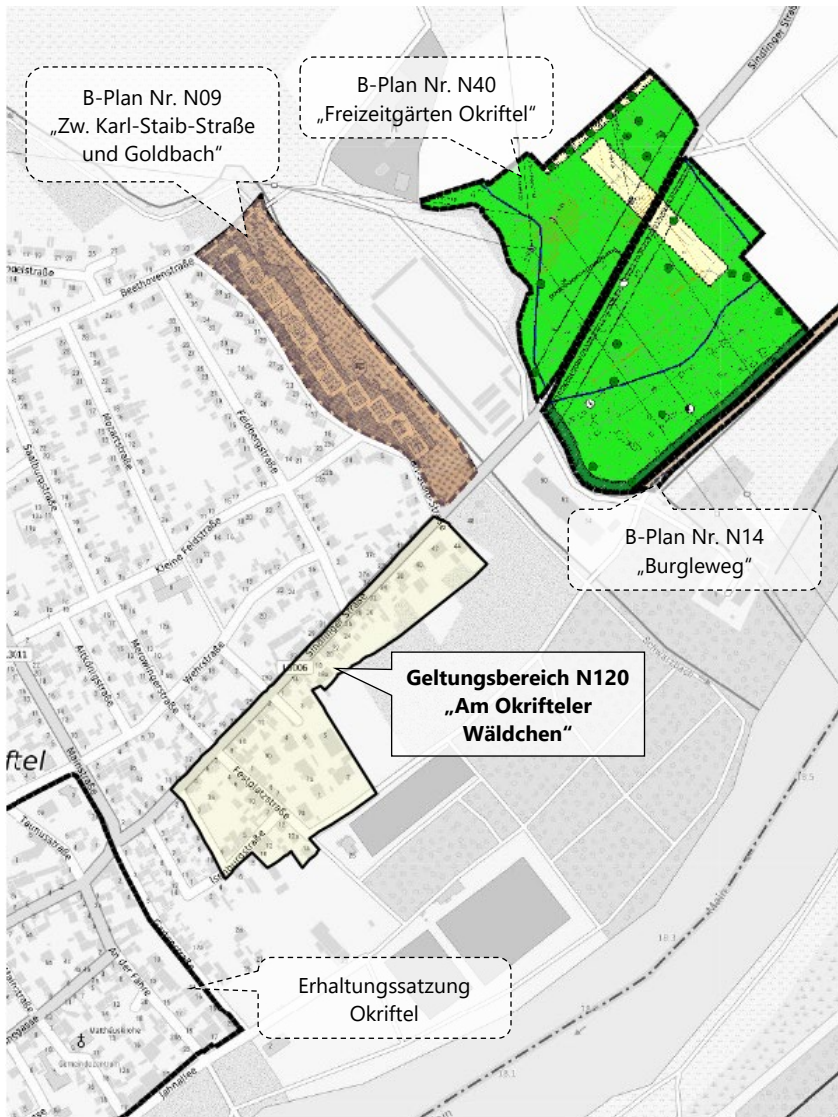


Abb.: Bebauungspläne im Umfeld, genordet, ohne Maßstab,<sup>4</sup>

## Überschwemmungsgebiete nach WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Main“ und grenzt im Osten an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Schwarzbach“. Die HQ100-Linie stellt die Ausdehnung eines Hochwassers dar, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist und somit ein 100-jährliches Hochwasserereignis markiert. Diese Linie grenzt auch die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (nach §45 Hessisches Wassergesetz/HWG und §76 Wasserhaushaltsgesetz/WHG) ein.

Um die Folgen von Hochwasserereignissen zu minimieren ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb der dargestellten Überschwemmungsgrenzen grundsätzlich verboten. Auch die Errichtung einzelner baulicher Anlagen unterliegt Einschränkungen, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

<sup>4</sup> Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, a.a.O., zuletzt aufgerufen 13.09.2024

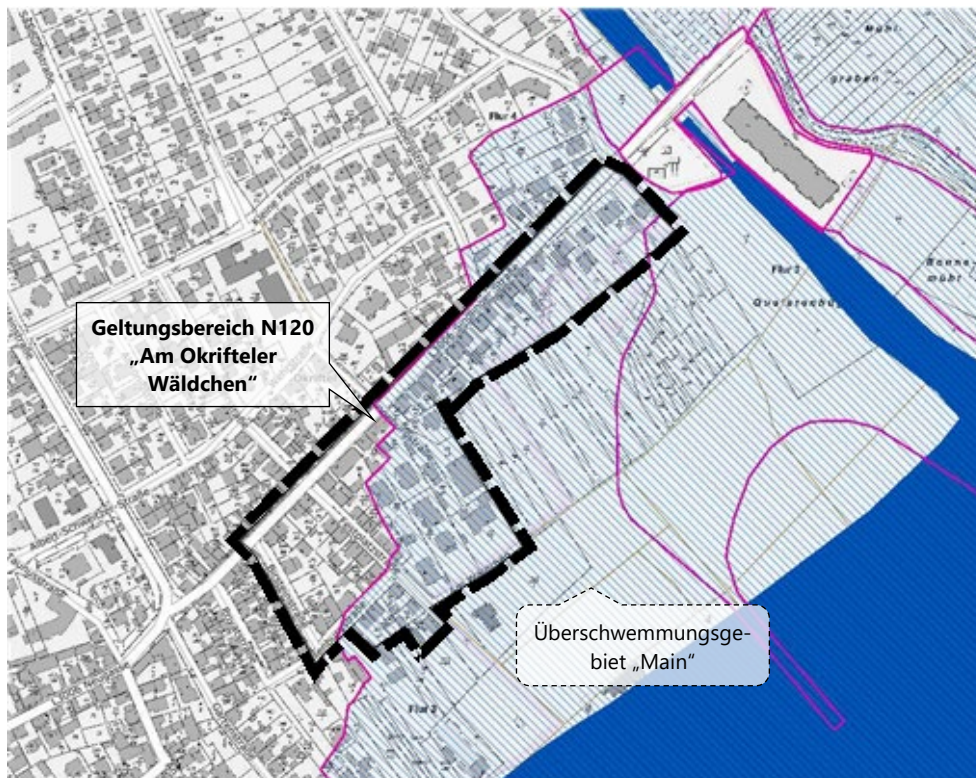


Abb.: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Main, genordet, ohne Maßstab,<sup>5</sup>

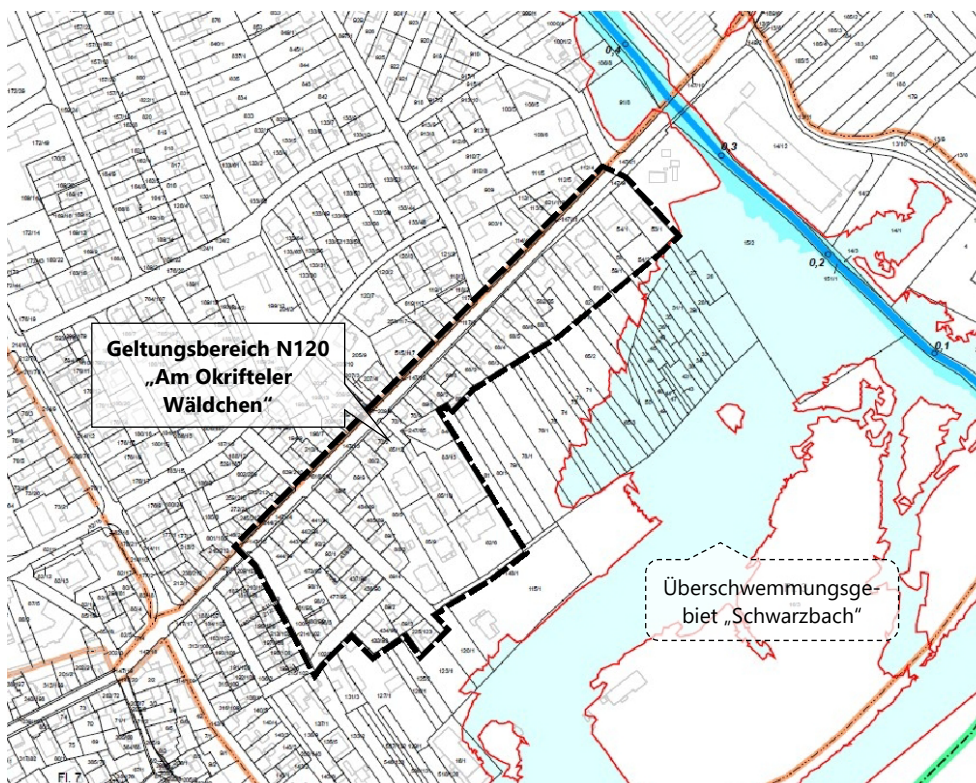


Abb.: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Schwarzbach, genordet, ohne Maßstab,<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Kartenviewer des Geportal-Hessen, zuletzt aufgerufen 13.09.2024

<sup>6</sup> Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches, Blatt 26 (Ausschnitt), 02.05.2023

Auch der Hochwasserrisikomanagementplan „Main“ des Landes Hessen stellt für das Plangebiet eine starke Betroffenheit von Hochwasser dar. Auch wenn der Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) eine verwaltungsinterne Maßnahme ist, orientieren sich die Entscheidungen der Wasserbehörden bezüglich Ausnahmeregelungen (bspw. Bauen im Überschwemmungsgebiet) an den neu berechneten Grenzen aus dem Hochwasserrisikomanagementplan. Für den potentiell betroffenen Hochwasserbereich ist daher ein hochwasserangepasstes Bauen vorzusehen.

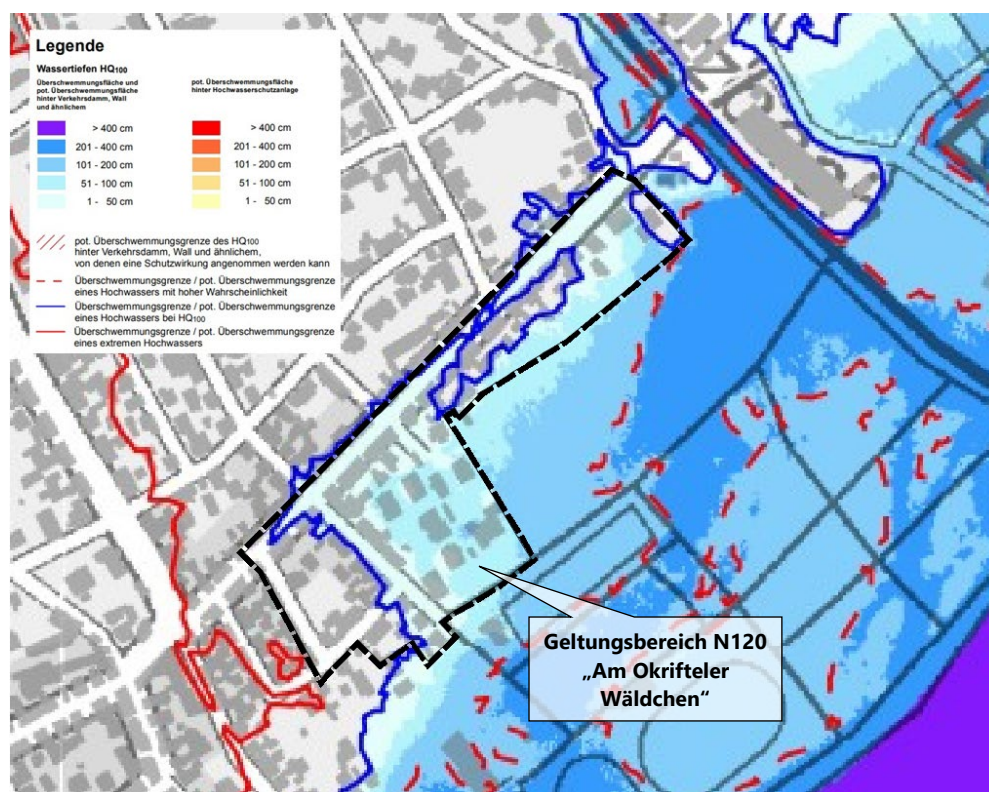


Abb.: Hochwassergefahrenkarte „Main“ des HWRM-Plans, genordet, ohne Maßstab,<sup>7</sup>

Die Planung sieht keine Ausweisung neuer Baugebiete vor. Nachverdichtung soll lediglich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Hochwasserschutz zuträglich.

## 2.4. Fachgutachten

Aufgrund der geringen zu erwartenden Auswirkungen die durch die Umsetzung der Planung entstehen, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Erstellung zusätzlicher Fachgutachten nicht erforderlich.

<sup>7</sup> Quelle: RP Darmstadt, Gefahrenkarte Hochwasserrisikomanagementplan, Blatt G-25 (Ausschnitt), November 2025

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungskonzept**

#### **3.1. Bestehende Bebauungsstruktur**

Anhand des nachfolgend dargestellten Schwarzplanes werden die grundlegenden städtebaulichen Strukturen des bestehenden Quartiers erkennbar.

Die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet orientiert sich überwiegend am vorliegenden Straßennetz – insbesondere entlang der Sindlinger Straße und Festplatzstraße. Lediglich im rückwärtigen Bereich zwischen Sindlinger Straße und Im Wäldchen erfolgt eine auffällige Drehung der Gebäudeausrichtung. Die vorwiegend grenzständige Bebauung bildet – mit Ausnahme der Bebauung entlang der Straße Im Wäldchen - klar definierte Raumkanten entlang der Straßenräume. In der Birsteinstraße wird diese Raumkante an einer Stelle durch noch unbebaute Grundstücke unterbrochen. Im Gegensatz zu den klar gefassten Raumkanten im Nordwesten weichen die Strukturen nach Südosten in Richtung der Kleingärten und des Mainufers hin deutlich auf. Insgesamt überwiegen innerhalb des Untersuchungsgebiets grenzständig aneinandergebaute Einzel- und Doppelhäuser, welche insbesondere in erster Reihe zu finden sind. Diese wirken, trotz der zusammenhängenden Struktur, deutlich kleinteiliger und weniger massiv als die im rückwärtigen Bereich überwiegend anzutreffenden Mehrfamilienhäuser.



Abb.: Schwarzplan, genordet, ohne Maßstab<sup>8</sup>

### **Geschossigkeit und Dachform**

Die dominierende Dachausgestaltung der Hauptgebäude sind traufständige Satteldächer mit Dachgauben und Zwerchhäusern. Ebenfalls häufig ist eine Bebauung mit Walmdach oder giebelständigem Satteldach. Vereinzelt gibt es auch Pult- und Flachdächer, wobei diese eher in zweiter Reihe zu finden sind. Nebenanlagen sind überwiegend als Flachdachbebauung ausgeprägt. Der Großteil der Gebäude im Plangebiet ist zweigeschossig.

---

<sup>8</sup> Quelle: eigene Darstellung



Abb.: Vollgeschossigkeit und Firstrichtung, genordet, ohne Maßstab<sup>9</sup>

### 3.2. Städtebauliche Dichte und Flächeninanspruchnahme

Die Betrachtung der städtebaulichen Dichte und der Flächeninanspruchnahme im Bestand ist von zentraler Bedeutung für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, da sie wesentliche Parameter zur Steuerung des baulichen Wachstums und der effizienten Nutzung vorhandener Flächen liefern.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der einzelnen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Vereinzelt können sich in der Realität geringfügig abweichende Werte ergeben, die vorliegende Genauigkeit ist jedoch ausreichend um einerseits einen Gesamtüberblick der Flächeninanspruchnahme und ihrer räumlichen Verteilung innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten

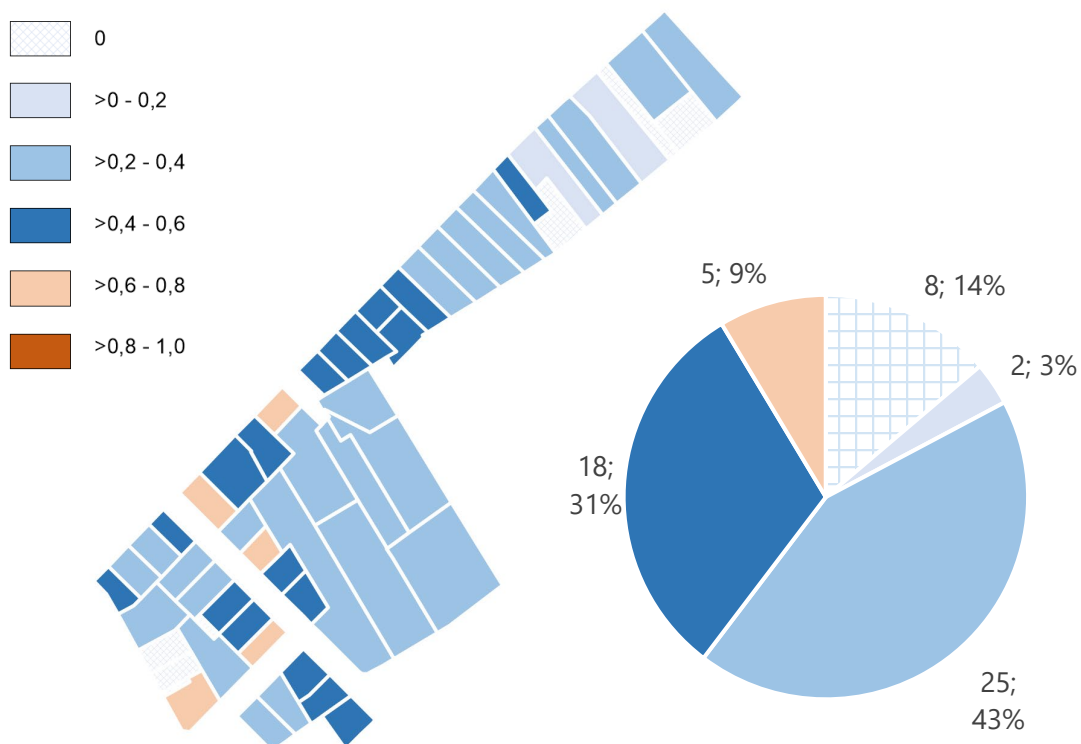
<sup>9</sup> Quelle: eigene Darstellung

und andererseits belastbare und geeignete Werte für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ableiten zu können.

Für Grundstücke, welche nur teilweise im Plangebiet liegen, wurde nur die im Geltungsbereich liegende Grundstücksfläche betrachtet, um die tatsächlich wahrnehmbare Dichte im Geltungsbereich darzustellen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die räumliche und die prozentuale Verteilung der Flächeninanspruchnahme und der städtebaulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

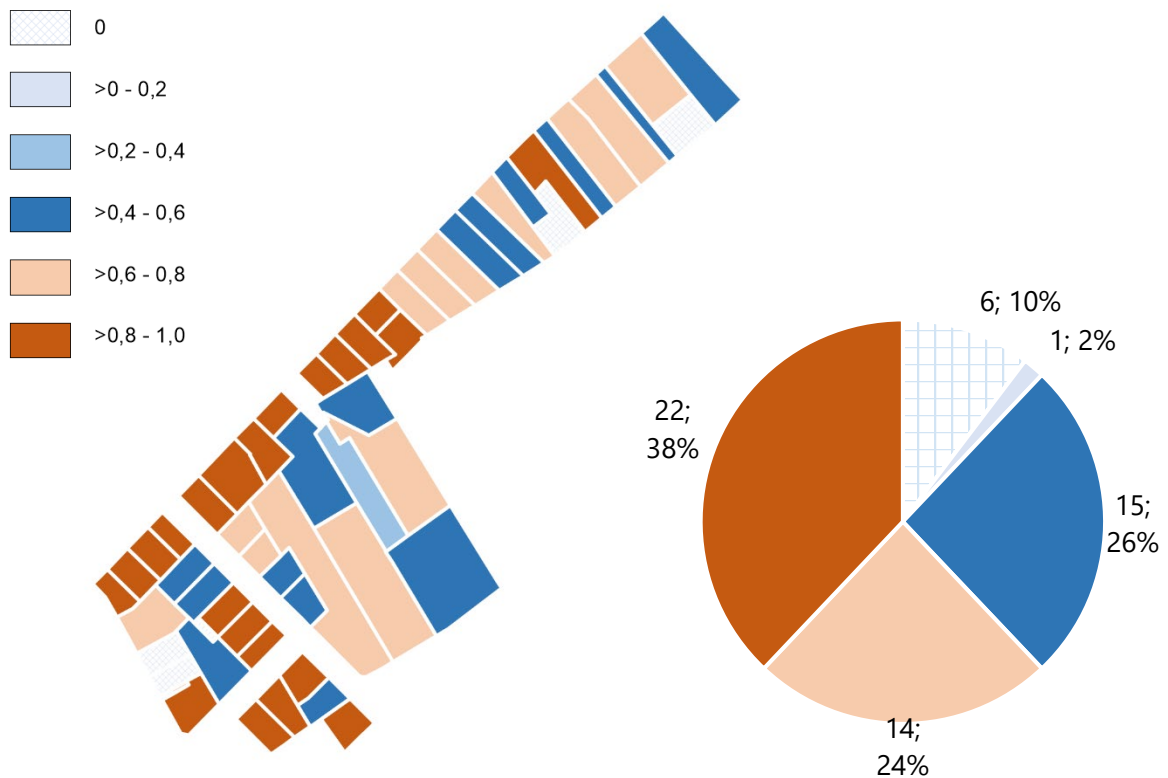
### Grundflächenzahl 1 (GRZ 1)<sup>10</sup>



Etwa 60 Prozent der baulich nutzbaren Grundstücke weisen eine GRZ 1 von weniger als 0,4 auf und liegen somit unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 der BauNVO. Im Kern des Plangebietes - entlang der Sindlinger Straße und Festplatzstraße - ist die städtebauliche Dichte mit einer GRZ 1 bis zu 0,8 am höchsten, was jedoch teilweise auch auf die kleineren Grundstücksgrößen zurückzuführen ist. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und im Nordosten in Richtung Ortsausgang nach Sindlingen ist die städtebauliche Dichte deutlich geringer.

<sup>10</sup> Eigene Darstellung.

**Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)<sup>11</sup>**



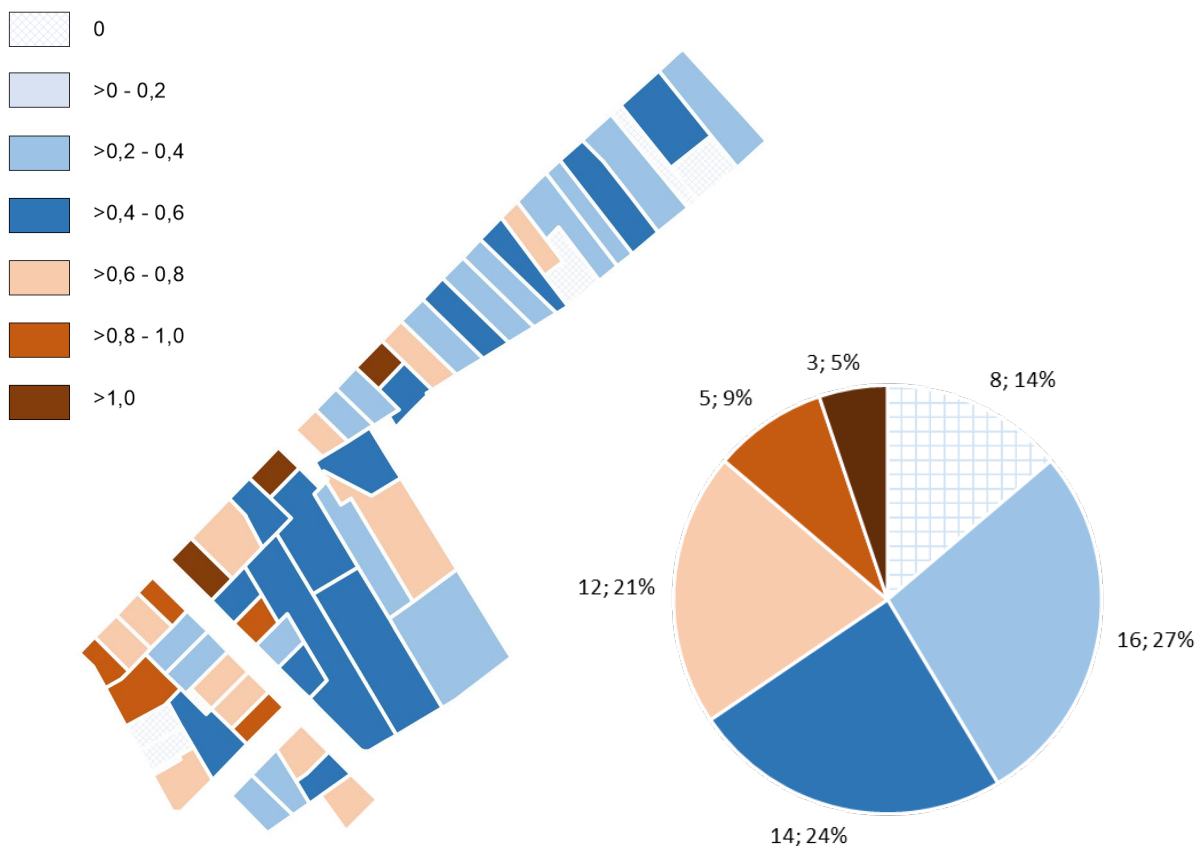
Der Gesamtversiegelungsgrad, der durch die sogenannte GRZ 2 dargestellt wird, ist im Gegensatz zur GRZ 1 deutlich höher.

Etwa ein Viertel der Grundstücke beanspruchen jeweils zwischen 60 und 80 Prozent der Fläche durch Haupt und Nebenanlagen. Knapp 40 Prozent liegen mit einer Versiegelung zwischen 80 bis 100 Prozent sogar noch darüber. Insgesamt liegen somit etwas mehr als 60 Prozent der Grundstücke über der sogenannten Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO. Insbesondere für diese Baugrundstücke stehen keine oder lediglich unzureichende Flächenanteile für eine Begrünung oder eine Rückhaltung, bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Hochwasser zur Verfügung.

<sup>11</sup> Eigene Darstellung.



**Geschossflächenzahl (GFZ), nur Vollgeschosse<sup>12</sup>**



Bei etwa 60 Prozent der betrachteten Grundstücke liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) unterhalb von 0,8 und somit innerhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 der BauNVO. Lediglich 14 Prozent weisen eine Geschossflächenzahl von mehr als 0,8 auf, was jedoch – ähnlich wie bei der GRZ 1 – auf die kleineren Grundstücksgrößen im Bereich der Kreuzung Sindlinger Straße/Festplatzstraße zurückzuführen ist.

Die Analyse des Bestands zeigt, dass die Flächeninanspruchnahme durch Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes grundsätzlich den Orientierungswerten der BauNVO entspricht. Im Gegensatz hierzu ist der Gesamtversiegelungsgrad vergleichsweise hoch. Die privaten Freiflächen sind überwiegend durch Zufahrten, gepflasterte Innenhofbereiche und Nebenanlagen geprägt. Die Rückhaltung, bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Hochwasser ist innerhalb des Plangebietes daher stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wird mit der Planung angestrebt, zusätzliche Versiegelungen durch Bebauung durch angepasste kompakte Bauformen und geeignete Festsetzungen zur Flächenbegrenzung bewusst zu steuern. Nachverdichtungen sollen vorrangig außerhalb der Überschwemmungsgebiete und Flächen für den Starkregenabfluss erfolgen sowie sich auf bereits überbaute oder

<sup>12</sup> Eigene Darstellung.

befestigte Flächen konzentrieren. Ergänzend werden Maßnahmen zur Erhöhung der stadtklimatischen Qualität verfolgt, etwa durch die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen, definierter Pflanzqualitäten sowie Dach- und Fassadenbegrünungen.

### 3.3. Nutzungsstruktur

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind hauptsächlich durch Wohnen geprägt. Nicht störende gewerbliche Nutzungen finden sich untergeordnet in Form von mischgenutzten Gebäuden. Diese umfassen einen Friseur, einen Finanzberater, einen Maler und einen Sanitärinstallateur. Öffentlich genutzte Gebäude finden sich im Plangebiet nicht. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche im nordöstlichen Teil des Plangebietes zeichnen sich durch private Gartennutzung aus.



Abb.: Nutzungsstruktur, genordet, ohne Maßstab <sup>13</sup>

<sup>13</sup> Quelle: eigene Darstellung

### **3.4. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragenen Objekte.

### **3.5. Freiflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine öffentlichen Freiflächen. Die privaten Freiflächen weisen insbesondere im vorderen Grundstücksbereich entlang der Sindlinger Straße einen vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil auf. Unversiegelte Flächen sind vorwiegend durch strukturarme Hausgärten geprägt. Aufgrund der bereits in starkem Umfang in zweiter Reihe bebauten Blockinnenbereichen findet sich größerer Baumbestand nur noch vereinzelt an der östlichen Plangebietsgrenze. Größere zusammenhängende unbebaute Freiflächen finden sich in Form von Baulücken im Bereich der Birsteiner Straße sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf Höhe der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kleingärten.



Abb.: Übersicht Versiegelung Bestand, genordet, ohne Maßstab <sup>14</sup>

### 3.6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in vollem Umfang vorhanden. Die Sindlinger Straße ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 3.750 Kfz in 24h die am stärksten befahrene Straße innerhalb des Geltungsbereichs. <sup>15</sup>

<sup>14</sup> Quelle: eigene Darstellung

<sup>15</sup> mociety consult gmbh (2020): Stadt Hattersheim, Verkehrsuntersuchung – Bericht 20.11.2020, Abbildung 6.3. Wiesbaden.

## Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet wird durch den Busverkehr über zwei Linien erschlossen. Zwei Haltestellen der Linie 833 befinden sich nur wenige Meter nordöstlich und westlich des Plangebietes. Diese verkehrt in der Regel halbstündig zwischen der Haltestelle „Okriftel, Mühlgraben“ über die Haltestelle „Okriftel, Am See“ bis zum Hattersheimer Bahnhof. An Wochentagen bindet die Linie 833 morgens zu Schulbeginn auch die Heinrich-Böll-Schule an. Die Linie 834 ist in etwa 500 Meter Fußweg vom Plangebiet aus zu erreichen und verkehrt in der Regel halbstündig zwischen dem Bahnhof Eddersheim über Okriftel und Hattersheim bis zum Bahnhof Hofheim.

Im Stadtteil Okriftel liegt kein S-Bahnhaltepunkt. Die nächsten S-Bahnhöfe liegen in den benachbarten Stadtteil Hattersheim (in etwa 1,7 km Luftlinie zum Plangebiet) und Eddersheim (in etwa 3,7 km Luftlinie zum Plangebiet).

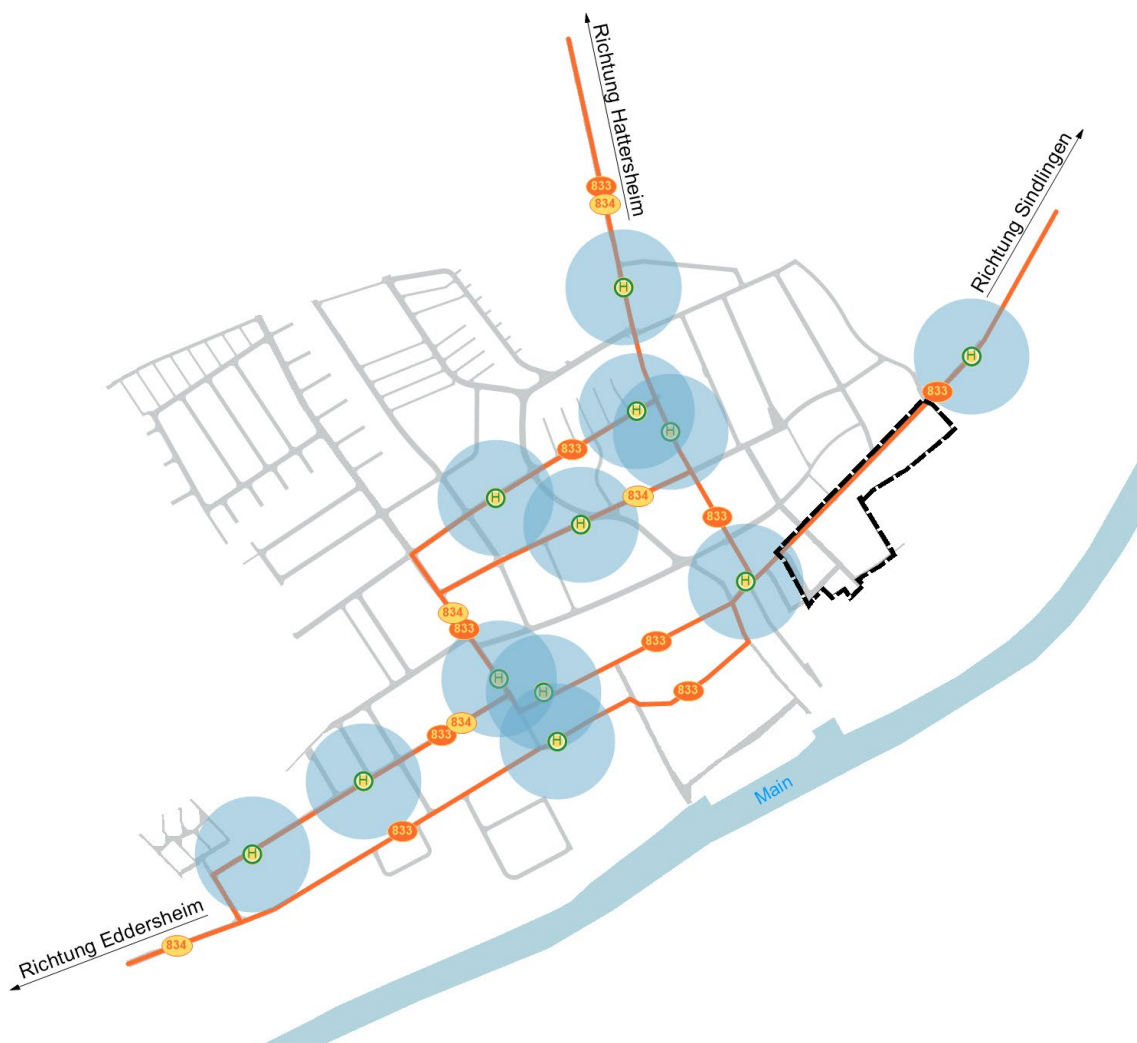


Abb.: ÖPNV, genordet, ohne Maßstab<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Quelle: eigene Darstellung, die Radien um die Haltestellen sind auf der Karte in 100 m Radius dargestellt.

### Entwässerung

Die bestehenden Gebäude sind an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls über das öffentliche Kanalnetz abgeführt. Eine gezielte und systematische Versickerung des anfallenden Regenwassers von den Dachflächen und den ebenerdig versiegelten Flächen findet lediglich in untergeordnetem Maß statt.

### 3.7. Immissionen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist es wichtig, die Lärmbelastung zu berücksichtigen, die durch verschiedene Quellen entstehen kann. Dazu gehören unter anderem Verkehrslärm, Fluglärm und Lärm aus gewerblichen Nutzungen. Während Fluglärm und gewerblicher Lärm im Geltungsbereich keine hervorgehobene Rolle spielen, ist vor allem der Verkehrslärm entlang der Sindlinger Straße von Bedeutung.

Eine zentrale Grundlage zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung stellt die DIN 18005 dar. In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte differenziert nach der Nutzungsart angegeben. Dabei handelt es sich nicht um Grenzwerte, sondern um der Abwägung zugängliche Orientierungswerte.

Ein weiteres Regelwerk für gewerblich verursachten Lärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) in der die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für gewerbliche Nutzungen festgelegt sind. Im Gegensatz zur DIN 18005 sind diese Grenzwerte verbindlich.

Tabelle: Übersicht der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm

Baugebiet	DIN 18005: 2023-07 <sup>17</sup> Orientierungswerte in dB(A)		TA Lärm <sup>18</sup> Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
in reinen Wohngebieten (WR)	50	40/35	-	-
in Wochenendhausgebieten Ferienhausgebieten	55	45/40	-	-
in allgemeinen Wohngebieten (WA) Kleinsiedlungsgebieten (WS) Campingplatzgebiete	55	45/40	55 (WA, WS)	40 (WA, WS)
in Friedhöfen, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	-	-

<sup>17</sup> Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“

<sup>18</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Baugebiet	DIN 18005: 2023-07 <sup>17</sup>		TA Lärm <sup>18</sup>	
	Orientierungswerte in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
in besonderen Wohngebieten (WB)	60	45/40	-	-
in dörflichen Wohngebieten (MDW)	60	50/45	-	-
in urbanen Gebieten (MU)	60	50/45	63	45
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	60	50/45	60	45
in Kerngebieten (MK)	63/60	53/45	60	45
in Gewerbegebieten (GE)	65	55/50	65	50
in schutzbedürftigen Sondergebieten	45-65	35-65	-	-
in Industriegebieten (GI)	-	-	70	70

Hinweis: Sind in der Tabelle bei der DIN 18005 zwei Orientierungswerte angegeben, gilt der erste für Verkehrs- und der zweite, niedrigere Wert für Gewerbelärm.

Die Sindlinger Straße stellt die einzige Verbindung zwischen Okriftel und dem Frankfurter Stadtteil Sindlingen dar. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf dieser wichtigen Verkehrsachse liegt bei rund 3.750 Kfz.<sup>19</sup> Dies führt sowohl tagsüber als auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von mehr als 10 dB(A) und somit zu einer erheblichen Erhöhung der wahrgenommenen Lärmbelastung.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Überschreitungen auf die Bestandsituation zurückzuführen sind. Die Sindlinger Straße stellt eine bereits etablierte Lärmquelle dar, deren Auswirkungen im Kontext der Bestandsbebauung berücksichtigt werden müssen.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen die verkehrsbedingten Lärmpegel für den Tag- und den Nachtzeitraum innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld des Bebauungsplans.

<sup>19</sup> mociety consult gmbh (2020): Stadt Hattersheim, Verkehrsuntersuchung – Bericht 20.11.2020, Abbildung 6.3. Wiesbaden.

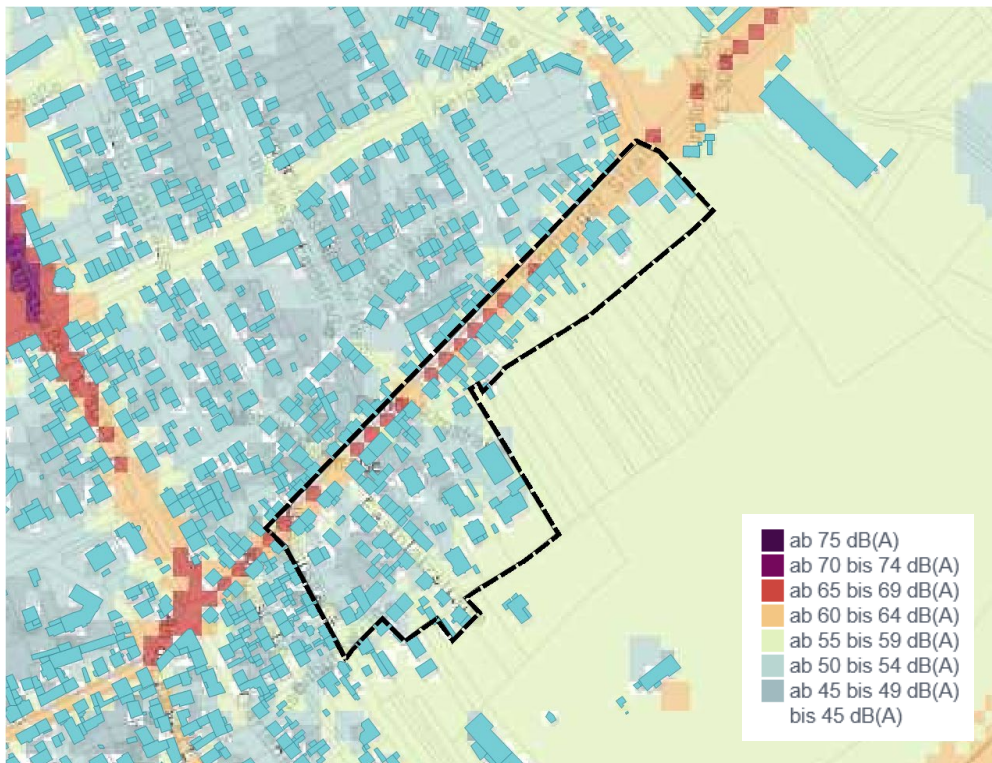


Abb.: Umgebungslärmkartierung Hessen 2022 Lärmpegel Tag, berechnet auf Basis der RLS 90 <sup>20</sup>

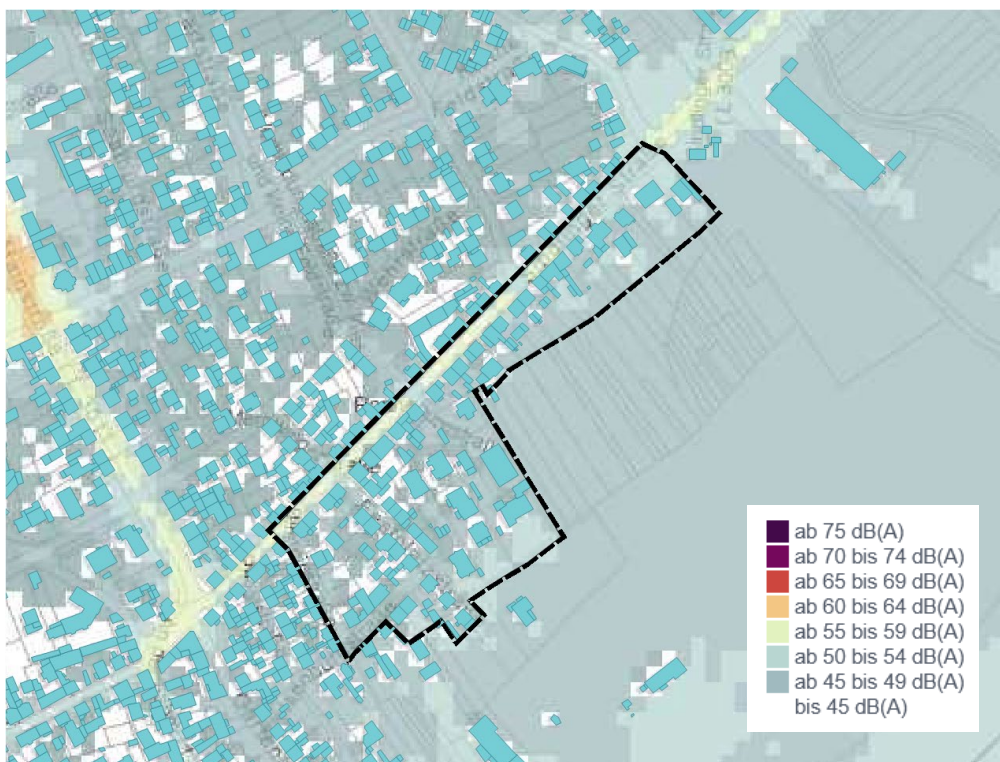


Abb.: Umgebungslärmkartierung Hessen 2022 Lärmpegel Nacht, berechnet auf Basis der RLS 90 <sup>21</sup>

<sup>20</sup> Weblärmservice „ODEN“ des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <https://odensystems.eu/Hlnug/Oden/>; aufgerufen am 17.04.2025

<sup>21</sup> Ebd..



Gemäß § 50 BImSchG, dem sogenannten Trennungsgrundsatz, ist es grundsätzlich erforderlich, schutzbedürftige Nutzungen von schädlichen Lärmquellen räumlich zu trennen. In Neubaugebieten, in denen Lärmquellen neu angeordnet oder abgeschirmt werden können, ist dieser Grundsatz von zentraler Bedeutung. Allerdings ist dieser Trennungsgrundsatz auf die bestehende Bebauung entlang der Sindlinger Straße nicht anwendbar. Die Bebauung in diesem Bereich steht bereits grenzständig an der Straße. Eine nachträgliche Umgestaltung oder räumliche Trennung der Lärmquelle – also der Straße – von den angrenzenden Gebäuden ist baulich nicht realisierbar.

Daher können in diesem Fall auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie etwa Lärmschutzwände oder bauliche Umgestaltungen der Straßenführung, implementiert werden. Die bestehenden baulichen Gegebenheiten lassen diese Art der Lärminderung aufgrund der engen Platzverhältnisse und der bereits verankerten Stadtstruktur nicht zu.

Vor diesem Hintergrund bleibt als wirksamste Option der passive Schallschutz. Hierbei werden bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst vorgenommen, etwa durch die Installation schallisolierender Fenster, Türen und Fassadenelemente. Zusätzlich kann die Nutzung der Räume in den betroffenen Bereichen optimiert werden, etwa durch den Verzicht auf Schlafräume und Kinderzimmer zur straßenseitigen Fassade. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass die Lärmbelastung für die Bewohner möglichst reduziert wird, ohne die bestehende städtebauliche Struktur zu verändern.

#### **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept verfolgt für das betrachtete Gebiet mehrere grundlegende Ziele. Diese sollen insbesondere die nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur als auch den Schutz vor umweltbedingten Risiken sicherstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung zu fördern bei gleichzeitiger planungsrechtlicher Steuerung verträglicher Nachverdichtungspotenziale.

Zentrale Ziele der Planung stellen der Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignissen sowie die Stärkung der Klimaanpassungsfähigkeit des Gebietes dar. Erreicht wird dies durch die Freihaltung wichtiger Abflussflächen, eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung sowie die Erhaltung vorhandener unversiegelter Flächen in Blockinnenbereichen. Die Erhaltung und qualitative Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet wirkt den Auswirkungen von Überhitzung im Sommer entgegen und verbessert gleichzeitig die Aufenthalts- und Wohnqualität.

Im baulichen Kontext legt die Planung den Fokus auf Nachverdichtungspotenziale auf bereits versiegelten Flächen außerhalb der Gefahrenzone für Hochwasser und Starkregen. Zusätzlich sollen Baulücken geschlossen werden um die klaren Raumkanten zu erhalten und eine geordnete und harmonische Entwicklung des Gebiets zu fördern.

Dabei soll der dörfliche Charakter des Gebietes sowie die für das Plangebiet charakteristische Abnahme städtebaulicher Dichte zwischen Sindlinger Straße und Mainufer bewahrt werden. Hierfür soll eine behutsame Weiterentwicklung erfolgen, wobei grüne Innenbereiche von zentraler Bedeutung sind, um den Bedarf an Freiflächen zu decken und den naturnahen Raum zu fördern, was zur Erhaltung des ländlichen Charakters beiträgt.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind, dient der Wahrung des Gebietscharakters und der Schutzfunktion eines Allgemeinen Wohngebiets.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund ihres typischerweise höheren Verkehrsaufkommens, möglicher Emissionen (wie Lärm, Abgase oder Gerüche) und ihres Flächenbedarfs zu erheblichen Störungen der Wohnnutzung führen. Sie stehen im Widerspruch zu den Zielsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets, das vor allem der Unterbringung von Wohnnutzung und damit zusammenhängenden Nutzungen wie Kindergärten, kleinen Läden oder Büros dient.

Die Unzulässigkeit dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trägt dazu bei, dass die Wohnruhe und Lebensqualität der Anwohner bewahrt bleiben und sich das Gebiet harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan Nr. N120 „Am Okrifteler Wäldchen“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, und die Gebäudehöhe (OK) festgesetzt.

Ein zentrales Ziel der Planung besteht darin, den Abfluss von Hoch- oder Niederschlagswasser – insbesondere bei Starkregenereignissen – zu gewährleisten, die Belichtung, Belüftung und Durchgrünung des Plangebiets zu erhalten sowie Nachverdichtungspotentiale auf bereits bebaute oder befestigte Flächen zu konzentrieren. Aus diesem Grund werden im Plangebiet zwei Teilgebiete – Allgemeines Wohngebiet 1 und Allgemeines Wohngebiet 2 – festgesetzt. Dadurch können in den Teilbereichen unterschiedliche Festsetzungen im Hinblick auf Bauweise, überbaubare Fläche und Nebenanlagen getroffen werden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besagt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut werden dürfen. In der Praxis wird diese Maßzahl auch als GRZ1 bezeichnet. Zur Fläche der Gebäude sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie der ebenerdigen (an das Gebäude angebauten) Terrassen zu addieren; gemeinsam bilden diese Teilflächen die GRZ1.

Im überwiegenden Teil des vorliegenden Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine eher lockere, weniger dichte Bebauung zu gewährleisten, die den wohnlichen Charakter des Gebiets unterstützt. Dies bedeutet, dass auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> maximal 400 m<sup>2</sup> für die Gebäude und baulichen Anlagen verwendet werden

dürfen. Im Blockinnenbereich zwischen Sindlinger Straße und Am Wäldchen wird im Sinne des Hochwasserschutzes eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt.

Eine Ausnahme wird für Grundstücke gemacht, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer GRZ von mehr als 0,4 bebaut waren. Für diese Grundstücke ist eine Erhöhung der GRZ auf maximal 0,6 ausnahmsweise zulässig, sofern kein vollständiger Abriss der baulichen Hauptanlagen erfolgt und die bestehenden Gebäude nur erweitert oder ergänzt werden. Diese Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung des vorhandenen Baubestands und berücksichtigt die bauliche Entwicklung, ohne dass die städtebauliche Struktur übermäßig verdichtet wird.

Darüber hinaus stellt die Regelanwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sicher, dass durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % möglich ist, jedoch nicht mehr als bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8. Diese zusätzliche Grundflächeninanspruchnahme umfasst neben der eigentlichen Bebauung (GRZ1) die genannten Überschreitungen und wird als sogenannte GRZ2 bezeichnet. Dadurch wird eine funktionale Nutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne die grundsätzliche städtebauliche Ordnung oder die Belichtung der Nachbargrundstücke wesentlich zu beeinträchtigen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Damit stellt die GFZ das wesentliche Maß für die bauliche Dichte dar. Die Festlegung der GFZ erfolgt in direkter Anlehnung an die Grundflächenzahl (GRZ), um ein einheitliches Regelwerk für die bauliche Dichte zu schaffen und den Zusammenhang zwischen zulässiger Bodenversiegelung und zulässigem Geschossflächenvolumen klar abzubilden. Sie orientiert sich an der im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Dichte und schafft zugleich den Rahmen für eine behutsame Nachverdichtung.

Zudem ermöglicht die Sonderregelung für bereits bebaute Grundstücke, bei denen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine GFZ von über 0,8 vorlag, ausnahmsweise eine GFZ von bis zu 1,0 – vorausgesetzt, dass die baulichen Hauptanlagen erhalten bleiben und lediglich Erweiterungen oder Ergänzungen vorgenommen werden. Diese Regelung unterstützt eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, ohne die städtebauliche Ordnung oder den schonenden Umgang mit dem Baugrundstück zu gefährden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO werden unterschiedliche Bezugspunkte festgelegt, die sich aus den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben:

Im WA 1 orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Damit wird eine unmittelbare Anpassung der Gebäudehöhen an den Straßenraum erreicht und ein einheitliches Straßenbild gewährleistet. Wo ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen grenzt, ist aus Gründen der Klarheit der höchste Wert maßgeblich.

Im WA 2 ist die Straßenoberkante als Bezugspunkt ungeeignet, da die Grundstücke hier teilweise sehr tief sind. Selbst geringe Geländeneigungen würden bei einer Bezugnahme auf die Straße im rückwärtigen Bereich zu erheblichen Abweichungen führen. Um eine einheitliche und verlässliche Steuerung der Gebäudehöhen im gesamten Baugebiet zu ermöglichen, wird deshalb ein fester Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt eingetragen. Die Festsetzungen der Gebäudehöhe orientieren sich stark an dem vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet und in seiner Umgebung.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für Gebäude mit geneigten Dächern und mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern differenziert festgesetzt. Bei geneigten Dächern wird ein Teil der Gebäudehöhe durch die Dachform bestimmt, die keine voll nutzbare Geschossfläche darstellt. Bei Flachdächern hingegen ist die gesamte Höhe nutzbar, was im Orts- und Straßenbild deutlich massiver wirkt.

Um diesen Unterschied auszugleichen und eine unerwünschte Dominanz von Flachdachgebäuden zu vermeiden, wurde für Flachdächer und flachgeneigte Dächer eine niedrigere Maximalhöhe festgesetzt. Auf diese Weise wird eine ausgewogene Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet erreicht und die beabsichtigte städtebauliche Staffelung der Baukörper unterstützt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt (vgl. Abschnitt „Zahl der Vollgeschosse“).

Um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen müssen die betreffenden Bauteile allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entspricht.

Für sonstige technische Aufbauten besteht ebenfalls eine Überschreitungsmöglichkeit. Diese wurde jedoch bewusst auf ein Fünftel der Dachfläche begrenzt um eine übermäßige optische Beeinträchtigung des Gebäudes und seiner Umgebung zu vermeiden. Damit wird sichergestellt, dass technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen funktional integriert werden können, ohne das Erscheinungsbild des Bauwerks maßgeblich zu stören oder nachbarrechtliche Interessen zu beeinträchtigen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenso wie die Gebäudehöhe an der bestehenden und der umliegenden Bebauung.

## **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Die Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche dient der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Gebietscharakters in einem bereits seit langem bebauten Bereich, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Die Zulassung der abweichenden Bauweise (a) mit offener Bauweise und halboffener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung trägt den vorherrschenden baulichen Strukturen Rechnung. Diese Bauformen gewährleisten eine flexible Gestaltung der Bebauung, die sich in die bestehenden baulichen Strukturen integriert und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellt.

Die Beschränkung der Bauweise im Teilgebiet WA 2 auf die offene Bauweise, festigt die bereits bestehende lockere, luftigere Bebauung des Blockinnenbereiches.

Diese Festsetzungen fördern die städtebauliche Verträglichkeit und bewahren den Gebietscharakter. Zugleich ermöglichen sie eine behutsame Weiterentwicklung, die sowohl die Bestandsstrukturen respektiert als auch aktuelle Nutzungsansprüche berücksichtigt.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vorliegend nach einem anderen Muster als bei der Erschließung neuer Baugebiete. Sie stellt einen Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielen sowie aufgrund der bestehenden Bebauung vorhandenen Partikularinteressen dar und berücksichtigt den Bestandsschutz in besonderem Maße.

Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen und den Abfluss von Niederschlagswasser – insbesondere bei Starkregenereignissen – zu gewährleisten werden die noch freien Blockinnenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet 2 durch eng gefasste Baugrenzen gesichert. Dies stellt ein zentrales Ziel der Planung dar und dient zudem der Belichtung, Belüftung und Durchgrünung des Plangebiets. Der Bestandsschutz für die bereits in zweiter Reihe errichteten Gebäude bleibt dabei gewährleistet.

Um potentielle Nachverdichtungen auf bereits überbaute oder befestigte Flächen zu konzentrieren sind die Baugrenzen in den übrigen Bereichen des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet 1) großzügiger gefasst. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind die Baufenster teilweise bis an die öffentliche Straßenkante gezogen. Diese Festlegung erhält die klar definierten Raumkanten sowie das städtebauliche Erscheinungsbild und ermöglicht eine kompakte Bebauung entlang der Achse, die zusätzlich als Abschirmung für die rückwärtigen Grundstücksteile und deren Bebauung dient. Auch hier wird der Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielen und den praktischen Erfordernissen im Bestand berücksichtigt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei an denselben städtebaulichen Grundsätzen wie die Festlegung der Bauweise. Sie sorgt in Kombination mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung dafür, dass Neubauten in einem verträglichen Abstand zueinander errichtet werden, was sowohl funktionale als auch ästhetische Anforderungen berücksichtigt und eine ausgewogene Entwicklung mit ausreichendem Raum für Licht und Luft fördert.

### **5.4. Verkehrsflächen**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen fest. Es ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation.

### **5.5. Garagen und Stellplätze**

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen im Teilgebiet WA 1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits seit langem bebauten Gebiets. Sie soll sicherstellen, dass die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt, unnötige Versiegelung von Freiflächen vermieden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Vor dem Hintergrund, dass die Baufenster im Teilgebiet WA 2 enger gefasst sind werden Stellplätze und Garagen hier auch außerhalb der Baugrenzen als zulässig festgesetzt. Zusätzlich sind im Teilgebiet WA 2 Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig anzulegen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Tiefgaragen zu begrünen.

Die Ausnahme für rechtmäßig errichtete Stellplätze und Garagen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden und in gleicher Form ersetzt werden, berücksichtigt den Bestandsschutz und wahrt die Interessen der Eigentümer. Dadurch wird sichergestellt, dass notwendige Erneuerungen oder Instandsetzungen dieser Anlagen möglich bleiben, ohne die städtebaulichen Ziele des Plans zu gefährden. Diese Regelung schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen den Anforderungen der geordneten Entwicklung und den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer.

### **5.6. Flächen für Versorgungsanlagen**

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da diese Anlagen in den festgesetzten Baugebieten ohnehin ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Versorgungsanlagen (wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungsanlagen, Strom- und Gasversorgungsanlagen) in den festgesetzten Baugebieten auch ohne separate Ausweisung von Flächen zulässig. Diese Regelung ermöglicht die Integration der Versorgungsinfrastruktur in die bestehende Bebauung, ohne dass zusätzliche Flächen ausgewiesen werden müssen.

Durch die Zulassung von Versorgungsanlagen als Ausnahme in den allgemeinen Baugebieten bleibt die städtebauliche Struktur unverändert und eine Vermeidung nachträglicher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt. Zudem wird der Bestandsschutz für bereits vorhandene Versorgungsanlagen gewahrt.

### **5.7. Nebenanlagen**

Die Festsetzung für bauliche Nebenanlagen basiert auf den Vorgaben des § 14 Abs. 1 BauNVO, der diese als untergeordnete, funktionale Elemente innerhalb eines Baugrundstücks zulässt. Ziel der Festsetzung ist es, die städtebauliche Ordnung und den Charakter des Baugebiets zu wahren, während gleichzeitig Flexibilität für notwendige Nebenanlagen gewährleistet wird. Die Anforderungen und Einschränkungen für Nebenanlagen wurden so festgelegt, dass eine Nutzung der Grundstücksfläche ermöglicht wird, ohne dass die Hauptnutzung und das allgemeine Erscheinungsbild des Baugebiets beeinträchtigt werden:

Die Begrenzung der Grundfläche auf 12,0 m<sup>2</sup> stellt sicher, dass Nebenanlagen von ihrer Größe her die Hauptnutzung des Grundstücks nicht dominieren und im Einklang mit den städtebaulichen Zielen bleiben.

Die maximale Gesamtfläche der Nebenanlagen von 10 Prozent des Baugrundstücks dient dazu, den Anteil der Nebennutzung an der Gesamtfläche auf einem verträglichen Niveau zu

halten, sodass die Hauptnutzung und die offene Flächenstruktur des Grundstücks gewahrt bleiben.

Die Höhenbegrenzung auf maximal 2,5 Meter sorgt dafür, dass Nebenanlagen optisch nicht in Konkurrenz zu den Hauptgebäuden treten und die Belichtung sowie das Raumgefühl auf dem Grundstück erhalten bleiben.

Die Ausnahme von den Festsetzungen für die Ersetzung bereits bestehender Nebenanlagen stellt sicher, dass rechtmäßig errichtete Nebenanlagen, die in der Vergangenheit genehmigt wurden, nicht durch neue Bestimmungen benachteiligt werden.

Die Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 15 Grad von Nebenanlagen extensiv oder intensiv zu begrünen sind, dient der Gewährleistung der Versickerung und des Abflusses von Niederschlagswasser.

Für Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter ist eine Unterbringung innerhalb von Gebäuden oder in geschlossenen baulichen Umhausungen vorgeschrieben. Diese Festsetzung trägt dazu bei, das Ortsbild nicht durch freistehende Müllbehälter zu beeinträchtigen und mögliche Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft zu minimieren. Durch die geschlossene Bauweise fügen sich die Anlagen besser in das städtebauliche Gesamtbild ein und tragen zur geordneten Gestaltung der Grundstücke bei.

### **5.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Festsetzung zur ausschließlichen unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dient der gestalterischen Ordnung des Straßen- und Ortsbildes sowie der Freihaltung oberirdischer Flächen für andere Nutzungen. Zudem wird dadurch eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch oberirdische Leitungsanlagen vermieden.

### **5.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser und Starkregen**

Die Festsetzung zur Herstellung von „Zisternen mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss“ dient der dezentralen Rückhaltung und kontrollierten Ableitung von Hoch- und Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken. Hierzu ist bei Neubauten mit entsprechender Dachfläche die Errichtung einer Zisterne mit einem festgelegten Mindestvolumen vorgeschrieben, von dem ein Teil dauerhaft als Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse bereitgehalten werden muss.

Die Abflussbegrenzung auf maximal 2 l/s-ha trägt zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei und reduziert das Risiko von Überflutungen bei kurzzeitig auftretenden Starkregen.

Das Rückhaltevolumen muss funktional dauerhaft verfügbar sein – etwa durch technische oder konstruktive Maßnahmen wie die Anordnung der Drosseleinrichtung oberhalb des Nutzwasserniveaus oder eine geplante Betriebsweise, bei der die Zisterne im Regelbetrieb nur bis zur Hälfte gefüllt wird. Eine bauliche Trennung ist nicht erforderlich, sofern die Rückhaltefunktion technisch zuverlässig gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung zum Retentionsausgleich wird sichergestellt, dass das durch Baukörper oder Geländeänderungen verdrängte Wasservolumen auf dem Baugrundstück ausgeglichen wird. Dies dient dem vorsorgenden Hochwasserschutz und trägt dazu bei, Überflutungsschäden auf dem eigenen Grundstück sowie auf benachbarten Grundstücken und in der Umgebung zu vermeiden.

Aufgrund des Klimawandels ist mit einer Zunahme extremer Starkregenereignisse zu rechnen. Da die vorhandene Kanalisation nicht darauf ausgelegt ist, große Wassermengen kurzfristig aufzunehmen, ist eine dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken erforderlich. Ziel ist es, den natürlichen Wasserrückhalt zu erhalten und eine unkontrollierte Ableitung von Oberflächenwasser zu verhindern, um insbesondere tiefer gelegene Grundstücke und Gebäude vor zusätzlichen Belastungen zu schützen.

Die vorgeschriebene Berechnung auf Basis der Regenwassergefahrenkarte stellt sicher, dass die festgesetzten Retentionsmaßnahmen den tatsächlichen lokalen Erfordernissen entsprechen. Die Möglichkeit des Nachweises, dass sich das Retentionsvolumen nicht verringert, sorgt zudem für eine flexible und zugleich wirksame Umsetzung der Regelung.

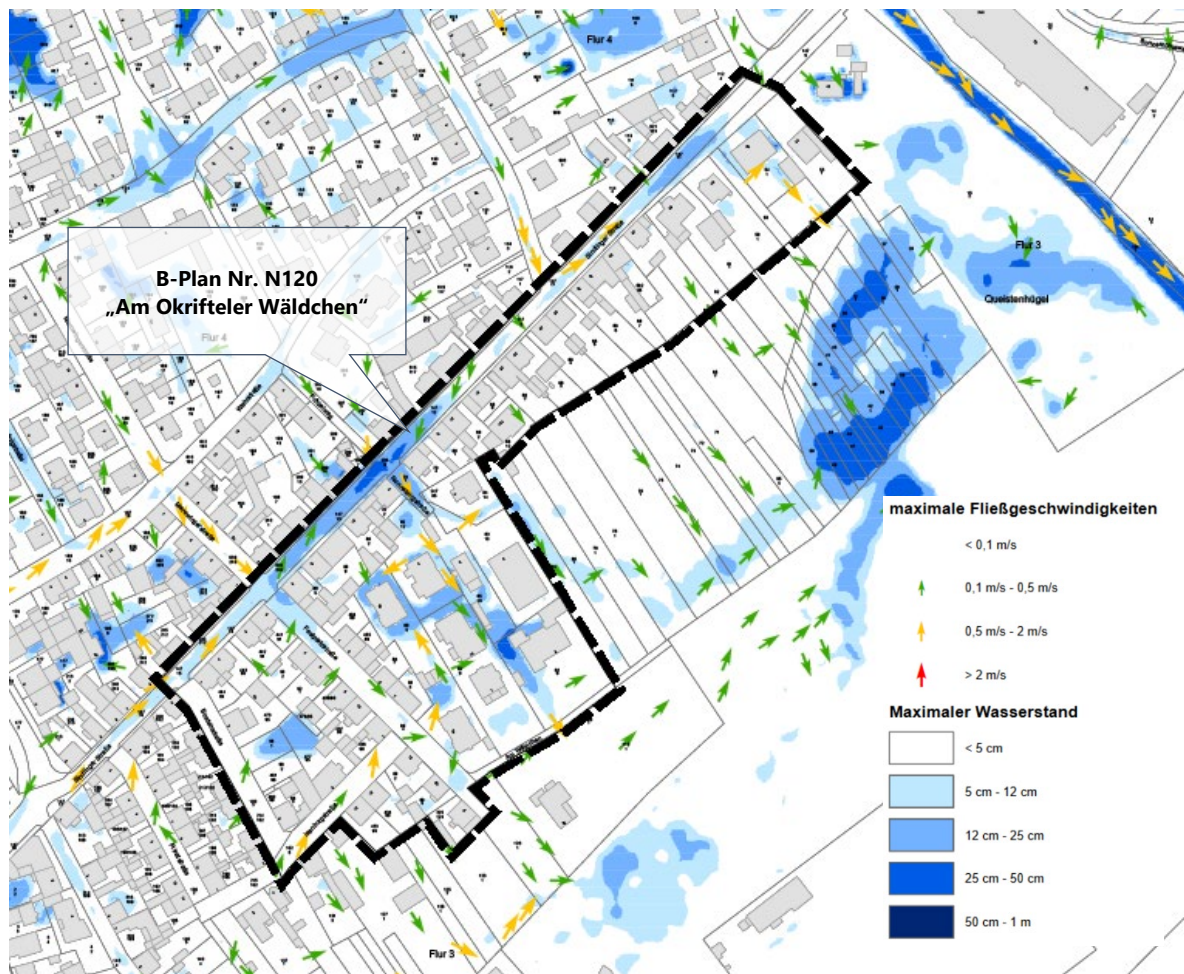


Abb.: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Hattersheim am Main, Starkregenereignis (100 Jahre), genordet, ohne Maßstab<sup>22</sup>

Die Festsetzung zur Freihaltung von Flächen für den Starkregenabfluss dient dazu, einen ungehinderten Wasserabfluss im Falle eines 100-jährigen Starkregenereignisses zu gewährleisten.

<sup>22</sup> Stadtwerke Hattersheim am Main, Starkregengefahrenkarte, 2020.



Trotz der getroffenen Festsetzungen können Schäden durch Starkregenereignisse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bauherren und Nutzer sind daher selbst dafür verantwortlich, geeignete Maßnahmen zum Schutz ihres Gebäudes vor Überflutungen zu ergreifen.

### **5.10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Als aktives Mitglied der Klimakommunen Hessen ist es der Stadt Hattersheim am Main ein besonderes Anliegen neben der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, auch zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung beizutragen. Mit der lokalen Produktion von Strom und Wärme aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

Daher sind im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Im Einzelnen betrifft dies:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) sind aufgrund der stark reduzierten Menge an Solarstrahlung regelmäßig nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb geeignet. Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Auch erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden aus den oben genannten Gründen nicht als nutzbare Dachfläche definiert. Als erheblich verschattete Dachteilflächen gelten Flächen mit einer solaren Jahresgesamtstrahlung von weniger als 750 kWh pro m<sup>2</sup>.
- Darüber hinaus müssen andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dachanschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, in Anspruch genommen Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern nicht zur nutzbaren Dachfläche hinzu-

gerechnet werden. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll jedoch so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Die unter Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte noch verbleibende Dachfläche stellt die solarenergetisch nutzbare Dachfläche dar. Bei der Vorgabe 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche mit Solaranlagen zu bedecken handelt es sich um einen Kompromiss zwischen wirtschaftlichen, umweltfachlichen, bautechnischen und stadtgestalterischen Anforderungen.

Die Belegung der Dachflächen durch Photovoltaikanalgen zur Stromerzeugung wird aufgrund ihrer Flexibilität (Direktnutzung, Einspeisung, Einsatz zur Stromversorgung oder zur Beheizung in Verbindung mit einer hocheffizienten Wärmepumpe) und der im Regelfall schnelleren Amortisationszeit präferiert. Anlagen für die direkte solarthermische Nutzung, sei es zur Brauchwassererwärmung oder zur Heizungsunterstützung, können je nach Bedarfssituation ebenfalls sehr sinnvoll eingesetzt werden, weshalb die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Anrechenbarkeit auf die zu errichtende Solarmindestfläche vorsehen.

### **5.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Schutz, die Erhaltung und die Entwicklung von Gehölzstrukturen sowie auf eine, hinsichtlich des Landschaftsbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion, erforderliche Durchgrünung des Gebiets ab.

#### **Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Einzelbäume unterstützen die Aufwertung der Sindlinger Straße und schaffen eine optische und räumliche Pufferzone zwischen Gehweg und Fahrbahn.

Im städtischen Raum unterliegt das Pflanzen von Bäumen zahlreichen Einschränkungen. Insbesondere sind Abstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten, ferner Zufahrten und Zuwegungen, und nicht zuletzt die Position von Straßenbeleuchtungen. Deshalb wird im Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die genaue Lage der Baumstandorte im Falle einer Ersatzpflanzung textlich festgesetzt. So entsteht die notwendige Flexibilität, um angemessen auf die Einschränkungen reagieren zu können.

#### **Erhalten von Einzelbäumen**

Für den Fall, dass festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden können, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Dadurch wird eine kontinuierliche Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

#### **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Verbot von Schottergärten stellt sicher, dass die Freiflächen auch tatsächlich als Grünflächen genutzt werden und die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Durch die Festlegung einer Mindestanzahl an Anpflanzungen – mindestens drei Sträucher und ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche – wird sowohl die Quantität als auch die Qualität der Bepflanzungen sicher-

gestellt. Diese Maßnahmen unterstützen die Ziele des Artenschutzes und der klimaökologischen Funktionalität und tragen zur Erreichung der oben genannten grünen Planungsziele bei.

### **Dachbegrünung**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation im Gebiet, insbesondere angesichts des bereits hohen Versiegelungsgrads. Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern trägt zur Reduzierung des Wärmeinsel-Effekts, fördert die Regenwasserrückhaltung und unterstützt die Biodiversität. Durch die Kombination mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wird eine ressourcenschonende Nutzung der Dachflächen gewährleistet. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten, um eine praktikable Nutzung zu ermöglichen.

### **Fassadenbegrünung**

Geschlossene und fensterlose Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatisch ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Verbesserung der Luftqualität bei. Daher ist je angefangene zwei Meter horizontaler Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise sowie die bereits im Bestand vorkommende beidseitige Grenzbebauung können dazu führen, dass geschlossene und fensterlose Fassadenflächen vermehrt auftreten. Um dies auszugleichen, wird die Begrünung solcher Flächen verpflichtend festgelegt. Begrünte Fassaden leisten nicht nur einen ökologischen Beitrag, sondern bieten auch Rückzugs- und Nahrungsangebote für Vögel und Kleintiere. Zusätzlich tragen sie zur optischen Aufwertung von Baukörpern bei, indem großflächige, unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden. Diese gestalterische Maßnahme verbessert das Erscheinungsbild der Gebäude und fördert gleichzeitig eine nachhaltige Stadtgestaltung. Die Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden ist notwendig, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, während moderne Bauwerke durch Fassadenbegrünung sowohl ökologische als auch ästhetische Vorteile erzielen können.

### **Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB und dient der Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen infolge von Oberflächenabfluss infolge zusätzlicher versiegelter Flächen.

Im Zuge neuer Bauvorhaben innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges kann es zu einer Erhöhung der abfließenden Niederschlagswassermengen kommen. Um eine Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes sowie der natürlichen Vorfluter zu vermeiden und naturnahe Abflussverhältnisse weitgehend zu erhalten, ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zunächst in geeigneten Rückhalteinrichtungen zwischenzuspeichern, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser zu nutzen, und anschließend gedrosselt mit maximal 2 l/s/ha befestigter Fläche abzugeben.

Dieser Wert entspricht einem anerkannten technischen Orientierungswert in der wasserwirtschaftlichen Praxis und wird regelmäßig als Grundlage zur Bemessung von Rückhalte- und Drosselvorrichtungen herangezogen. Die Kombination aus Rückhaltung, Wiederverwendung

und gedrosselter Ableitung unterstützt eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwässerung und steht im Einklang mit den Zielen einer integrativen, umweltgerechten Bauleitplanung.

Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen**

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen wird für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung festgesetzt. Der RAL-Farbfächer weist den L-Wert (Skala von 0 = Schwarz bis 100 = strahlendes Weiß) für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden. Der L-Wert der RAL Design Codierung muss 50 oder heller sein, womit eine mögliche Farbgebung im oberen Bereich der L-Werte der RAL-Skala liegt. Öffentliche Verkehrsflächen sind von dieser Festsetzung ebenso ausgenommen wie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. der Gliederung der Fassaden dienen. Die Ausnahme für die Fassaden erlaubt in gewissem Umfang gestalterische Spielräume in der Farbgebung untergeordneter Fassadenbestandteile.

## **5.12. Maßnahmen des Artenschutzes**

### **Strukturerhaltende Maßnahmen für gebietsrelevante Vogel- und Fledermausarten**

Die Festsetzung zur Installation von Nistelementen für Vogel- und Fledermausarten stellt eine strukturverbessernde Maßnahme dar, die über die Anforderungen des § 44 BNatSchG hinausgeht und einen zusätzlichen Beitrag zur Förderung der gebietsrelevanten Arten leistet. Die Festsetzung betrifft ausschließlich Neubauten oder genehmigungspflichtige Umbauten mit einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Mindesthöhe von 5,0 m.

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen geben zahlreiche Hinweise darauf, wie die gesetzlichen Vorgaben einzuordnen sind und was getan werden muss, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen.

### **Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fensterflächen**

Aufgrund der innerhalb und im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Vogelarten trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, um die Spiegelungswirkung von Fenstern und Glasflächen zu reduzieren.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

## **5.13. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachformen zielt darauf ab, ein abgestimmtes und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen und zugleich gezielt auf die besonderen Anforderungen exponierter Bereiche einzugehen. Entlang des öffentlichen Straßennetzes, wo ausschließlich Satteldächer und Walmdächer vorzufinden sind, soll durch die Einschränkung auf bestimmte Dachformen ein klar definiertes und harmonisches Bild gewährleistet werden. Im übrigen Geltungsbereich ermöglicht die ausgewogene Auswahl an Dachtypen sowohl gestalterische Vielfalt als auch eine abgestimmte Dachlandschaft. Die ausnahmsweise Zulassung bestimmter Dachformen sowie die ergänzenden Vorgaben für Zwerchhäuser und Dachgauben dienen dazu, das Gesamtbild nicht zu fragmentieren und eine übermäßige Heterogenität der Dachgestaltung zu vermeiden.

### **Fassadengestaltung**

Die Festsetzung, grelle oder glänzende Farben sowie glänzende Fassadenverkleidungen nicht zuzulassen, zielt darauf ab, ein ruhiges, abgestimmtes Erscheinungsbild zu fördern. Diese Vorgabe trägt dazu bei, störende visuelle Akzente zu vermeiden und die Fassaden harmonisch in das bestehende Stadtbild einzufügen.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zielen auf ein einheitliches, offenes und ortsverträgliches Erscheinungsbild ab. Einfriedungen sollen sich in Materialwahl, Höhe und Bauweise in die Umgebung einfügen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Durch die Begrenzung auf eine offene Bauweise bis max. 1,5 m Höhe entlang öffentlicher Flächen wird der Charakter offener Vorgärten erhalten, Sichtbeziehungen bleiben gewahrt. Hecken sind als natürliche, durchgrünende Abgrenzung an allen Grundstücksgrenzen zulässig, auch wenn sie oft geschlossen wirken. Ihre ökologischen und gestalterischen Qualitäten tragen zur positiven Entwicklung des Straßenraums bei. Auch die Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig.

Kunststoffelemente mit blickdichter Wirkung sowie vollständig geschlossene Einfriedungen ohne Gliederung oder Begrünung werden ausgeschlossen, da sie sich nicht harmonisch ins Umfeld einfügen. Auch Kunststoff-Inlays in Gitterzäunen oder überwiegend aus Kunststoff bestehende Einfriedungen sind nicht zulässig. Stattdessen sollen Materialien wie Holz, Metall oder Naturstein verwendet werden, die funktional und ästhetisch zum städtebaulichen Gesamtbild passen.

Im Bereich privater Terrassen sind aus Gründen des Sichtschutzes punktuelle geschlossene Ausführungen zulässig, jedoch in Ausmaß und Abstand zur Nutzung deutlich begrenzt.

### **Werbeanlagen**

Um nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Umgebung zu unterbinden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt und beschränkt. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht könnten vermeidbare Störungen hervorrufen. Da dies einem sensiblen Umgang mit dem angrenzenden Kultur- und Landschaftsraum widerspricht, sind die genannten Anlagen unzulässig. Im Sinne eines qualitätsvollen Erscheinungsbilds sind Kabel und andere technische Hilfsmittel nicht sichtbar zu installieren.

## **5.14. Hinweise und Empfehlungen**

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen sollen auf Belange aufmerksam machen, die im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans mit besonderer Sorgfalt zu beachten sind.

### **Lärmschutz**

Die Sindlinger Straße weist als zentrale Haupterschließungsstraße erhöhte Lärmbelastungen auf, die insbesondere durch den Straßenverkehr verursacht werden. Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets zu verbessern, wird empfohlen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zu ergreifen.

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen trägt dazu bei, den Schallpegel in Aufenthaltsräumen zu reduzieren und so die Lärmbelastung für die Bewohner zu minimieren. Zusätzlich wird empfohlen, schutzbedürftige Räume – insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer – nach Möglichkeit an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, um direkte Lärmeinwirkungen zu verringern. Diese Maßnahmen stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz dar und unterstützen eine angemessene Wohnqualität trotz der bestehenden Verkehrsgeräusche.

### **Denkmalschutz**

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

### **Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Planungsziel ist, das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Gelände zurückzuhalten, zu verwerten oder verzögert zu versickern. Bei einer Versickerung ist eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung nach § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG erforderlich.

Fließwege von Löschwasser und Löschwasserrückhalteflächen dürfen sich nicht mit Fließwegen zur Führung von Niederschlagswasser und dessen Sammlung und Einleitung (Versickerung) überschneiden bzw. kreuzen.

### **Artenschutz**

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vorrangig auf Aspekte, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten sowie der Herstellung und Pflege der Gehölzstrukturen zwingend zu beachten sind.

### **Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

## **6. Umweltplanung**

### **Einleitung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet. In diesem Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und vollständig erschlossen, sodass keine erheblichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zudem sieht der Bebauungsplan maßvolle Nachverdichtungsoptionen vor, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen, ohne dabei zu einer erheblichen Umweltbeeinträchtigung zu führen.

Aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen und der Planung selbst sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Vielmehr führt die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer planungsrechtlichen Verbesserung unter Umweltgesichtspunkten, da eine Reihe von umweltrelevanten Festsetzungen getroffen wird. Diese gehen in ihrem Detaillierungsgrad über die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 34 BauGB hinaus und tragen somit aktiv zur ökologischen Qualitätssicherung im Gebiet bei.

Die umweltbezogenen Aspekte wurden im Rahmen der städtebaulichen Analyse sowie bei der Begründung der einzelnen Festsetzungen thematisiert, um eine sachgerechte Einordnung in den jeweiligen fachlichen Kontext zu gewährleisten. Durch diese Vorgehensweise wird eine nachvollziehbare Abwägung der Umweltbelange sichergestellt, ohne dass es zu Wiederholungen oder einer isolierten Betrachtung kommt.

Die nachfolgende Übersicht stellt die umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans den jeweils berührten Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber. Ein Eintrag in einer Spalte zeigt an, dass durch die jeweilige Festsetzung direkte oder indirekte Auswirkungen auf das betreffende Schutzgut bestehen. Die Gliederung dient der besseren Nachvollziehbarkeit der umweltbezogenen Relevanz einzelner Regelungen. Da die umweltbezogenen Belange und ihre Auswirkungen bereits in der Begründung zu den jeweiligen Festsetzungen erläutert wurden, wird an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet.

Nr.	Schutzgut / Festsetzung	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen und Tiere	Biologische Vielfalt	Orts- und Landschaftsbild	Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit	Kulturgüter und sonstige Sachgüter
<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>								
A.1	Art der baulichen Nutzung						<b>x</b>		
A.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>			<b>x</b>		
A.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>			<b>x</b>		

Nr.	Schutzgut / Festsetzung	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen und Tiere	Biologische Vielfalt	Orts- und Landschaftsbild	Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit	Kulturgüter und sonstige Sachgüter
A.4	Garagen und Stellplätze	x	x				x		
A.5	Nebenanlagen	x	x				x		
A.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen						x		
A.7	Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregen			x					
A.8	Nutzung der solaren Strahlungsenergie			x					
<b>A.9</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>								
	Erhalt von Einzelbäumen			(x)	x				
	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		(x)	(x)	x		x		
	Dachbegrünung		(x)	(x)	x				
	Fassadenbegrünung			(x)	x				
	Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen			x			(x)		
	Strukturerhaltende Maßnahmen für gebietsrelevante Vogel- und Fledermausarten				x				
	Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fensterflächen				x				
	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung				x	x			
<b>B</b>	<b>Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften</b>								
B.1	Dachform und Dachneigung						x		
B.2	Fassadengestaltung						x		



Nr.	Schutzgut / Festsetzung	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen und Tiere	Biologische Vielfalt	Orts- und Landschaftsbild	Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit	Kulturgüter und sonstige Sachgüter
B.3	Einfriedungen						<b>x</b>		
B.4	Werbeanlagen						<b>x</b>		
<b>C</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>								
	Lärmschutz							<b>x</b>	
	Altlasten und Bodenschutz	<b>x</b>						<b>x</b>	
	Denkmalschutz						<b>x</b>		<b>x</b>
	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser		<b>x</b>	<b>(x)</b>					
	Artenschutz				<b>x</b>				
	Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen				<b>x</b>		<b>x</b>		

Anmerkungen:

- x** = direkte Auswirkung
- (x)** = indirekte Auswirkung

## TEIL 2: ALLGEMEINES, VERFAHREN

### 1. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	<b>24.455 m<sup>2</sup></b>	<b>77,7 %</b>
Verkehrsfläche	<b>7.009 m<sup>2</sup></b>	<b>22,3 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>31.464 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Anmerkungen:

Zahlen auf 1m<sup>2</sup> gerundet.

## 2. Abwägung der Belange

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

## 3. Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Quellenverzeichnis

<b>BauGB</b>	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).
<b>BauNVO</b>	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).
<b>PlanZV</b>	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).
<b>HBO</b>	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).
<b>HGO</b>	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).
<b>HDSchG</b>	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
<b>GaV</b>	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022.
<b>BBodSchG</b>	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).
<b>BImSchG</b>	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).
<b>BNatSchG</b>	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)
<b>HAGBNatSchG</b>	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).
<b>WHG</b>	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).
<b>HWG</b>	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).