

**Bebauungsplan Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“
im Stadtteil Eddersheim**

Begründung

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

Planungsstand: 21.11.2025 / 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	6
2.4.	Fachgutachten	9
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	9
3.1.	Bestehende Bebauungsstruktur	10
3.2.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachform.....	12
3.3.	Städtebauliche Dichte und Flächeninanspruchnahme	13
3.4.	Nutzungsstruktur.....	17
3.5.	Denkmalschutz	18
3.6.	Freiflächen	20
3.7.	Erschließung	21
3.8.	Immissionen	22
4.	Planungskonzept	26
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	26
5.1.	Art der baulichen Nutzung	26
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	27
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4.	Verkehrsflächen.....	31
5.5.	Garagen und Stellplätze	31
5.6.	Flächen für Versorgungsanlagen	31
5.7.	Nebenanlagen	31
5.8.	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	32
5.9.	Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregen.....	32
5.10.	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik.....	34
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.....	35
5.12.	Maßnahmen des Artenschutzes	37
5.13.	Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften.....	38
5.14.	Hinweise und Empfehlungen.....	39
6.	Umweltplanung	40

Teil 2: Allgemeines, Verfahren 42

1.	Flächenbilanz.....	42
2.	Verfahrensvermerke.....	43
3.	Abwägung der Belange.....	43
4.	Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Quellenverzeichnis	43

TEIL 1: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Plangebiet Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“ im Stadtteil Eddersheim zeichnen sich aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdrucks und der damit verbundenen Nachverdichtung städtebauliche Entwicklungen ab, die zur Wahrung des dörflichen Siedlungscharakters geordnet werden müssen.

Das vorwiegend für Wohnzwecke genutzte Gebiet und seine direkte Umgebung zeichnen sich durch eine heterogene städtebauliche Dichte und Struktur aus. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es einerseits unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke, wie beispielsweise im Bereich der Alten Schule oder entlang der Bahnhofstraße. Andererseits sind bestimmte Abschnitte des Gebiets durch eine übermäßig hohe Bebauungsdichte und Flächenbeanspruchung durch historisch gewachsene bauliche Anlagen geprägt.

Um auch in Zukunft ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Gebäudestrukturen, Wohn- und Nutzungsformen 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.

Die unregulierte Flächeninanspruchnahme durch die zunehmende Bebauung und Versiegelung innerhalb des unbeplanten Innenbereichs unterstützt zudem die sommerlichen Überwärmungstendenzen des Siedlungskörpers und wirkt sich negativ auf das städtische Mikroklima aus. Auch aus diesen Überlegungen heraus ist eine planungsrechtliche Steuerung der baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sinnvoll und erforderlich.

Darüber hinaus stellt der steigende Versiegelungsanteil die ohnehin schon stark ausgelastete städtische Entwässerungsinfrastruktur, gerade im Fall von Starkregenereignissen, vor zunehmende Herausforderungen. Ein weiteres zentrales Ziel des Bebauungsplans ist es daher, 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.

Im nordöstlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans wird zudem der Geltungsbereich des seit dem 27.03.1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Weissen Stein“ durch die Planung überlagert. Ziel ist eine Überarbeitung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen, insbesondere eine Anpassung an die vorhandene Bebauung sowie die Schaffung eines geeigneten rechtlichen Rahmens zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der aus der Anlage 1 ersichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“ liegt im geografischen Zentrum des Stadtteils Eddersheim und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die „Parkstraße“
- Im Osten durch die „Kapellenstraße“
- Im Südosten durch die Straßen „Hopfengarten“ und „Hochheimer Straße“
- Im Süden durch die „Anton-Flettner-Straße“
- Im Westen durch die „Frankenstraße“ und die „Stifterstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Eddersheim:

Flur 6, Flurstücke: 46/3, 58/2 (teilweise).

Flur 12, Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 9, 10/1, 10/2, 11/3, 11/5, 11/6, 12, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 19/2, 19/3, 20/2, 20/3, 21/3, 21/4, 22, 23/1, 23/3, 24, 25, 26, 27, 28, 29/3, 29/4, 30/3, 30/4, 31/5, 32/1, 33/1, 33/10, 33/11, 33/12, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 34/2, 35, 66, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 75/3, 76/1, 77, 78, 79, 80, 81, 83/1 (teilweise), 83/4 (teilweise), 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, , 83/12 (teilweise), 84 (teilweise), 85/1, 85/2, 86, 87/1, 87/2, 88, 89, 90, 91, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96, 97, 98/1, 98/2, 99/2, 99/3, 99/4, 100/2, 101/1, 101/2, 101/3, 102, 103, 104, 105, 106, 108/1, 108/2, 109

Flur 13, Flurstücke: 66 (teilweise), 117 (teilweise).

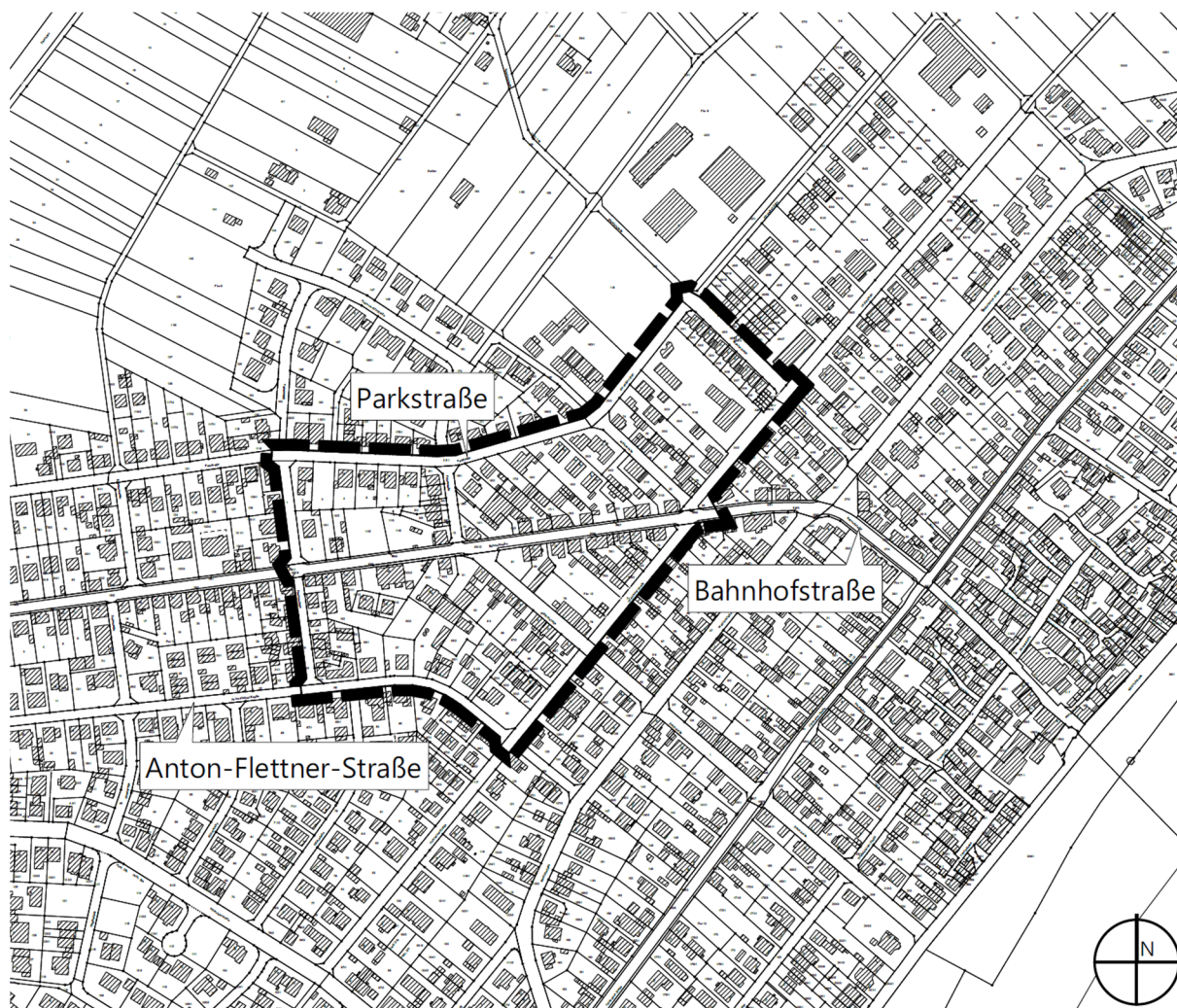


Abb.: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung

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 m² 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

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 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.“¹

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.

Die Stadt Hattersheim wird gemäß dem Ziel Z3.2.2-6 als „Mittelzentrum“ definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ (Z3.4.1-3) festgelegt. In der Plankarte des RegFNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu etwa drei Vierteln als „Gemischte Baufläche Bestand“ und zu einem Viertel als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Die Darstellungen des RegFNP sind nicht parzellenscharf.

Das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichte findet bei der Überplanung bereits bestehender Siedlungsgebiete keine Anwendung.²

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

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

² Vgl.: Hessischer VGH, vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N, RN. 99 ff.

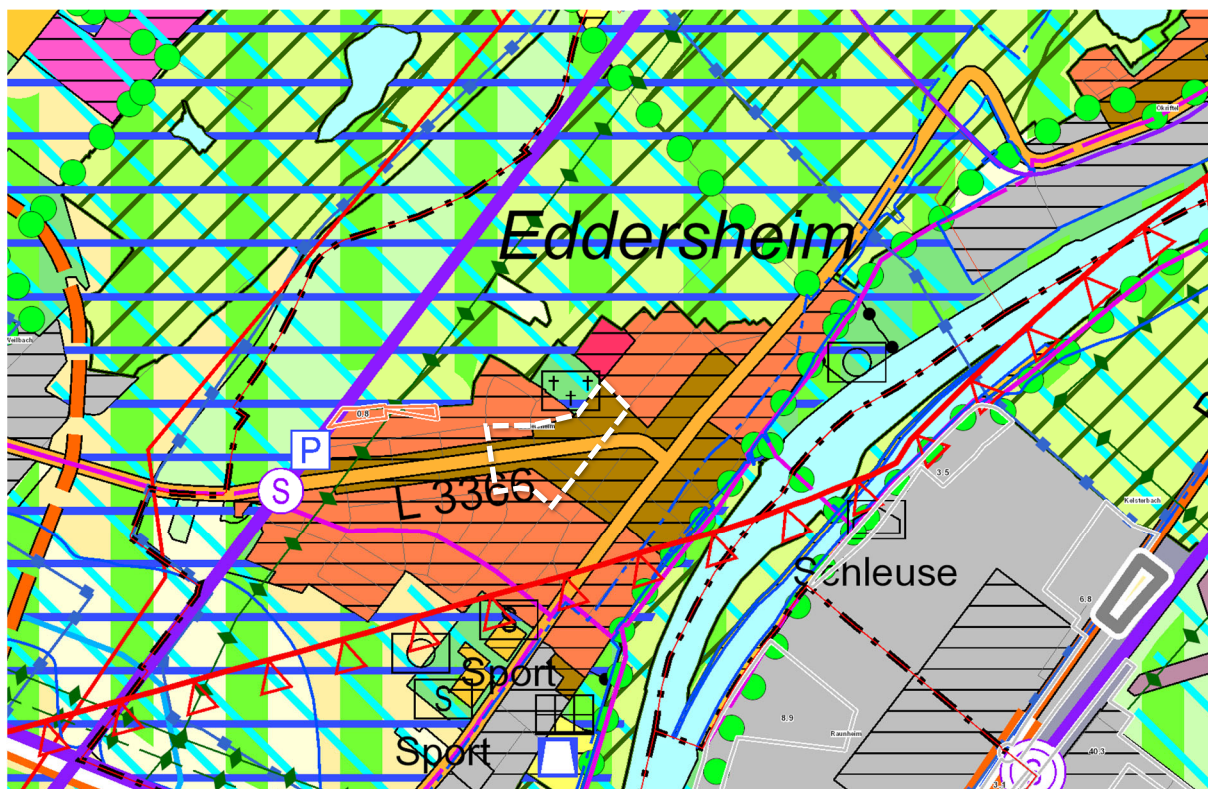


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab³

Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (Stand: 13.12.2000) wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche gemäß des FNP Stand Juli 2000 dargestellt, deren Durchgrünungsanteil mindestens erhalten und in Teilbereichen erhöht werden soll. Die bestehenden Straßen werden im Landschaftsplan als Verkehrsfläche dargestellt. An der nördlichen und der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Parkstraße, der Straße Am Weissen Stein und der Kappellenstraße die hessische ‚Apfelwein- und Obstwiesenroute‘. Entlang der Kapellenstraße ist zudem eine Baumreihe als linienhaftes Biotopvernetzungselement eingetragen. Die jeweiligen Bereiche können dem nachfolgenden Kartenausschnitt des Landschaftsplans entnommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplans.

³ Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&stateld=8ce54574>, zuletzt aufgerufen 11.12.2023.

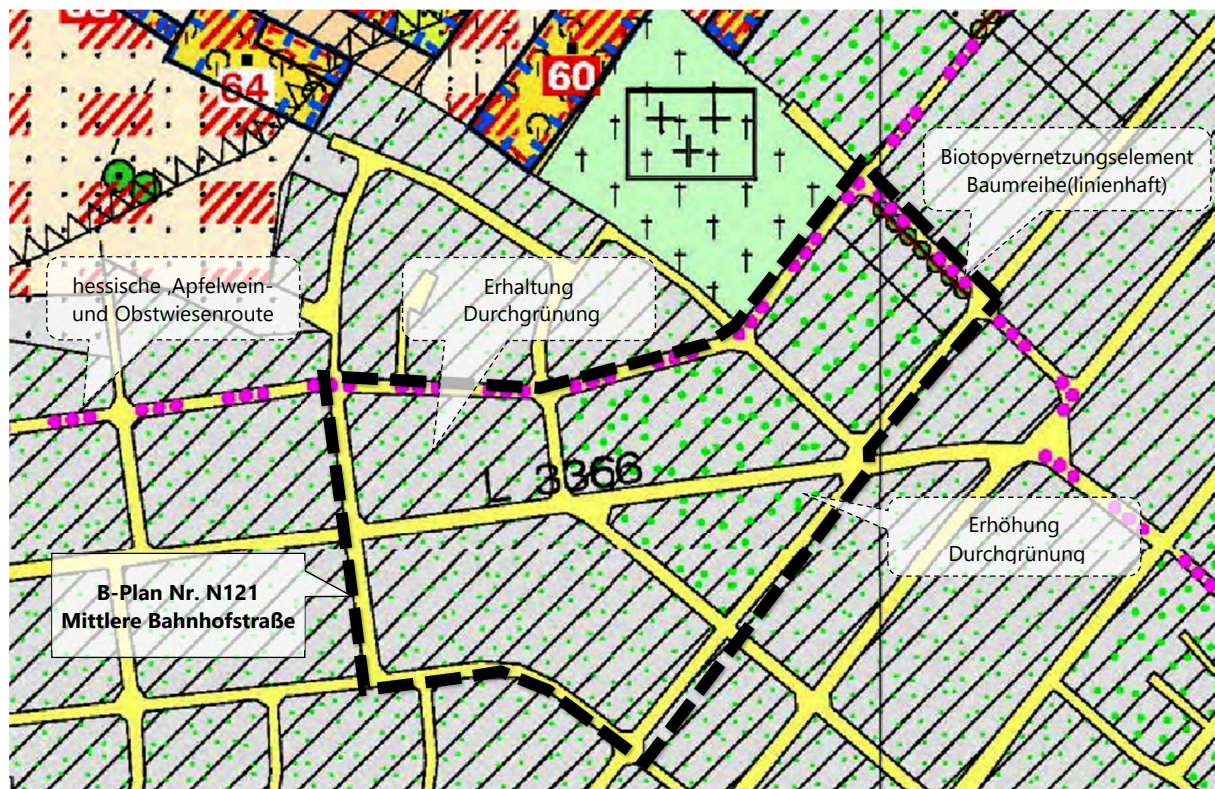


Abb.: Auszug aus der Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001, genordet ohne Maßstab⁴

Bebauungspläne

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets ist auf einer Fläche von rund 7.500 m² bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Weissen Stein“ (rechtskräftig seit dem 27.03. 972) erfasst. In diesem Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Sondergebiet Einkaufs- und Verwaltungszentrum“ (maximal 6 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2) und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Fläche des Plangebiets ist bauplanungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Friedhofsgelände“ (rechtskräftig seit dem 4.6.1972) an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Weissen Stein“ in allen seinen Festsetzungen.

⁴ Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&stateId=8ce54574>, zuletzt aufgerufen 12.12.2023

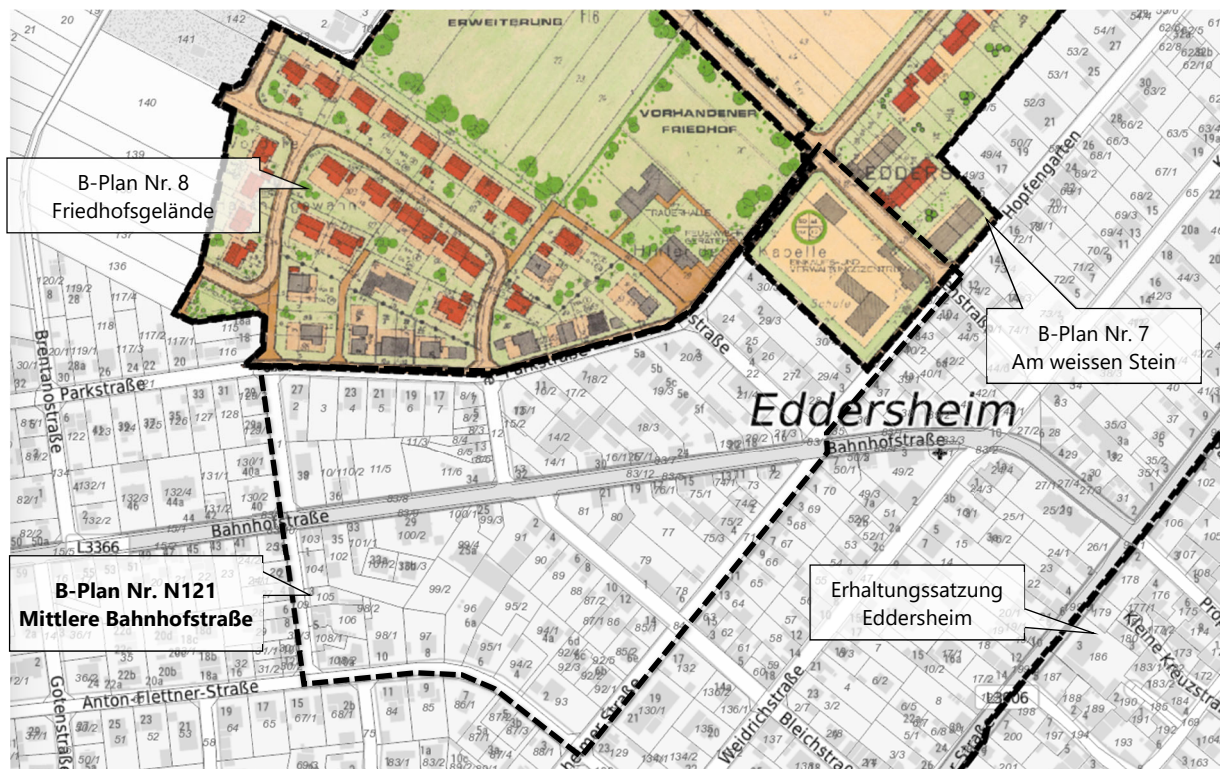


Abb.: Bebauungspläne im Umfeld, genordnet, ohne Maßstab,⁵

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.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Die erstmalige bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs fand in weiten Teilen zwischen 1901 und 1950 statt. Sie konzentrierte sich auf die Bahnhofstraße als Verbindungsachse zwischen altem Ortskern und dem 1891 errichteten Bahnhof Eddersheim.⁶ Lediglich der Baublock zwischen Bahnhofstraße, Bleichstraße und Hochheimer Straße ist älteren Ursprungs und wird auf den Zeitraum zwischen 1851 und 1900 datiert. Darüber hinaus wurden kleinere Teilbereiche – insgesamt rund zehn Gebäude – im westlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Anton-Flettner-Straße und der Parkstraße erstmalig nach 1951 baulich entwickelt.

⁵ Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, a.a.O., zuletzt aufgerufen 12.12.2023

⁶ Website der Stadt Hattersheim am Main, <https://www.hattersheim.de/geschichte-von-eddersheim>, aufgerufen am :005.02.2024.

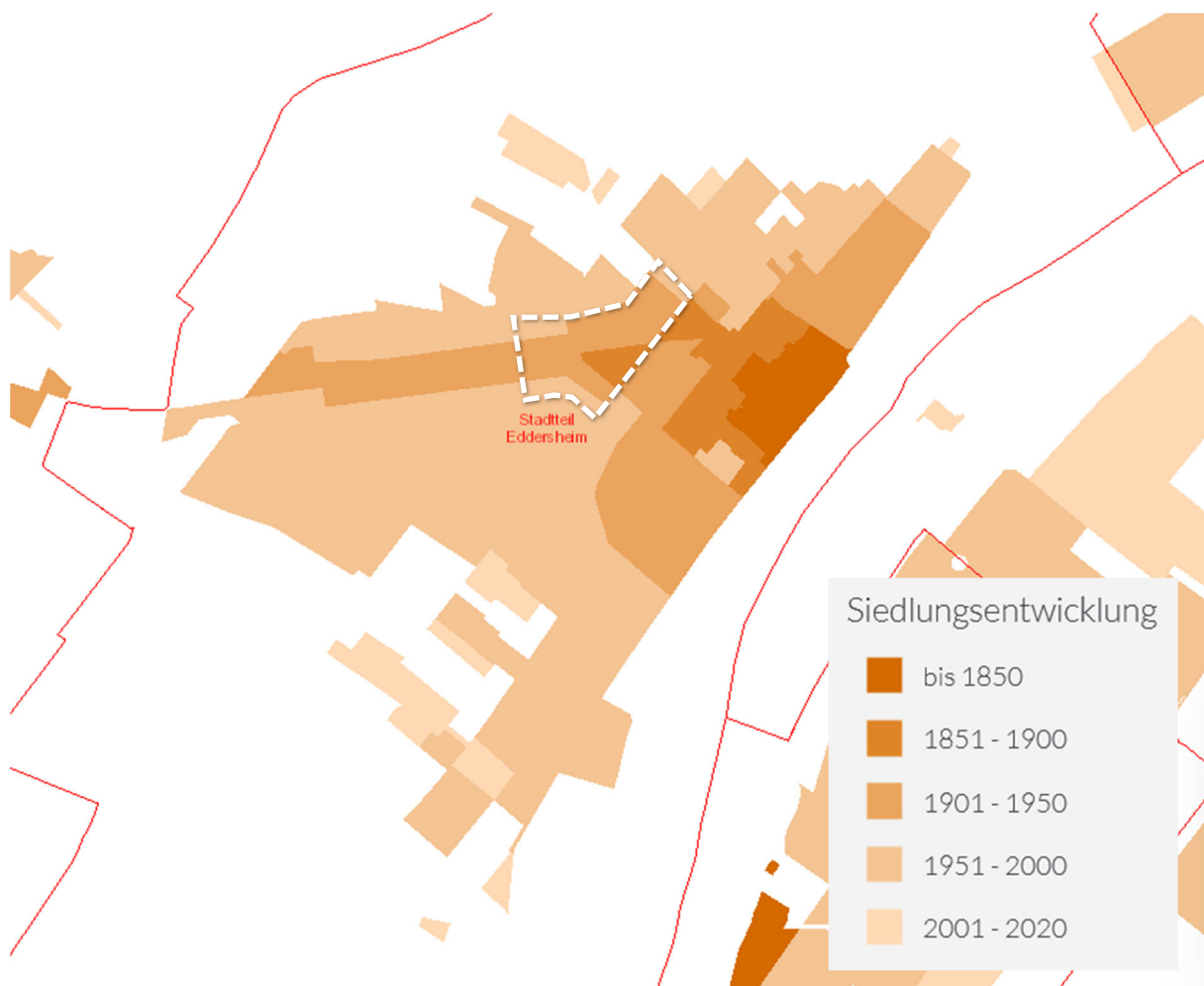


Abb.: Siedlungsflächenentwicklung in Eddersheim, genordnet, ohne Maßstab⁷

3.1. Bestehende Bebauungsstruktur

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

Auffallend ist, dass mit Ausnahme der meist grenzständigen Bebauung entlang der Bahnhofstraße die Ausrichtung der Gebäude im Untersuchungsbereich bis auf Höhe der Heinestraße in Nordost nach Südwestrichtung erfolgt. Erst danach folgt ein Wechsel der Orientierung von Nord Süd bzw. Ost nach West.

Der ansonsten klar, vorwiegend durch eine Grenzbebauung gefasste Straßenraum im Bereich der Bahnhofstraße wird an zwei Stellen deutlich unterbrochen. Zum einen ist im Kreuzungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Heinestraße und Bleichstraße aufgrund fehlender Raumkanten eine starke Aufweitung der Raumwahrnehmung festzustellen. Zum anderen wird der Straßenraum im westlichen Teilabschnitt der Bahnhofstraße, vorwiegend aufgrund der im nördlichen Bereich noch unbebauten Grundstücke nicht gefasst.

⁷ Quelle: Reg-FNP Viewer des Regionalverbands Frankfurt RheinMain, a.a.O., zuletzt aufgerufen 12.12.2023

Mit Ausnahme des nordwestlich gelegenen Straßengevierts finden sich in allen anderen Abschnitten regelmäßig Bebauungen in zweiter Reihe.

Insgesamt überwiegen innerhalb des Untersuchungsgebiets Einzel- und Doppelhäuser.

Größere zusammenhängende Strukturen sind insbesondere im Zentrum des Plangebiets im Umfeld des Kreuzungsbereichs zwischen Bahnhofstraße, Heinestraße und Bleichstraße anzutreffen. Es handelt sich dabei um ein Lagerhaus und eine Scheune, an die jeweils für Wohn- und Gewerbe Zwecke genutzte Gebäude unmittelbar grenzständig angebaut wurden. Die Reihenhäuser in der Kapellenstraße bilden eine klar definierte Raumkante entlang des Straßenraums.



Abb.: Schwarzplan, genordet, ohne Maßstab⁸

⁸ Quelle: eigene Darstellung

3.2. Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachform

Rund zwei Drittel der Hauptgebäude weisen 2 Vollgeschosse und Gebäudehöhen zwischen 10,0 m und 13,0 m auf. Bei dem übrigen Drittel handelt es sich um Gebäude mit einem Vollgeschoss deren Gebäudehöhe in der Regel zwischen 6,0 m und 8,0 m variiert. Tendenziell liegen die niedrigeren Gebäude eher in den Randlagen des Geltungsbereichs. Die ehemalige Grundschule bildet als höchstes Gebäude im Plangebiet mit rund 17,0 m eine Ausnahme. Flachdächer kommen gehäuft vorwiegend bei den Nebengebäuden und Garagen vor.

Innerhalb des Plangebiets ist eine traufständige Bebauung mit Satteldach oftmals mit Dachgauben aber auch zum Teil mit ausgeprägten Zwerchhäusern die dominierende Dachausgestaltung der Hauptgebäude. Lediglich im Bereich der Anton-Flettner-Straße und der Parkstraße überwiegt eine giebelständige Ausrichtung der Bebauung.



Abb.: Vollgeschossigkeit und Firstrichtung, genordnet, ohne Maßstab⁹

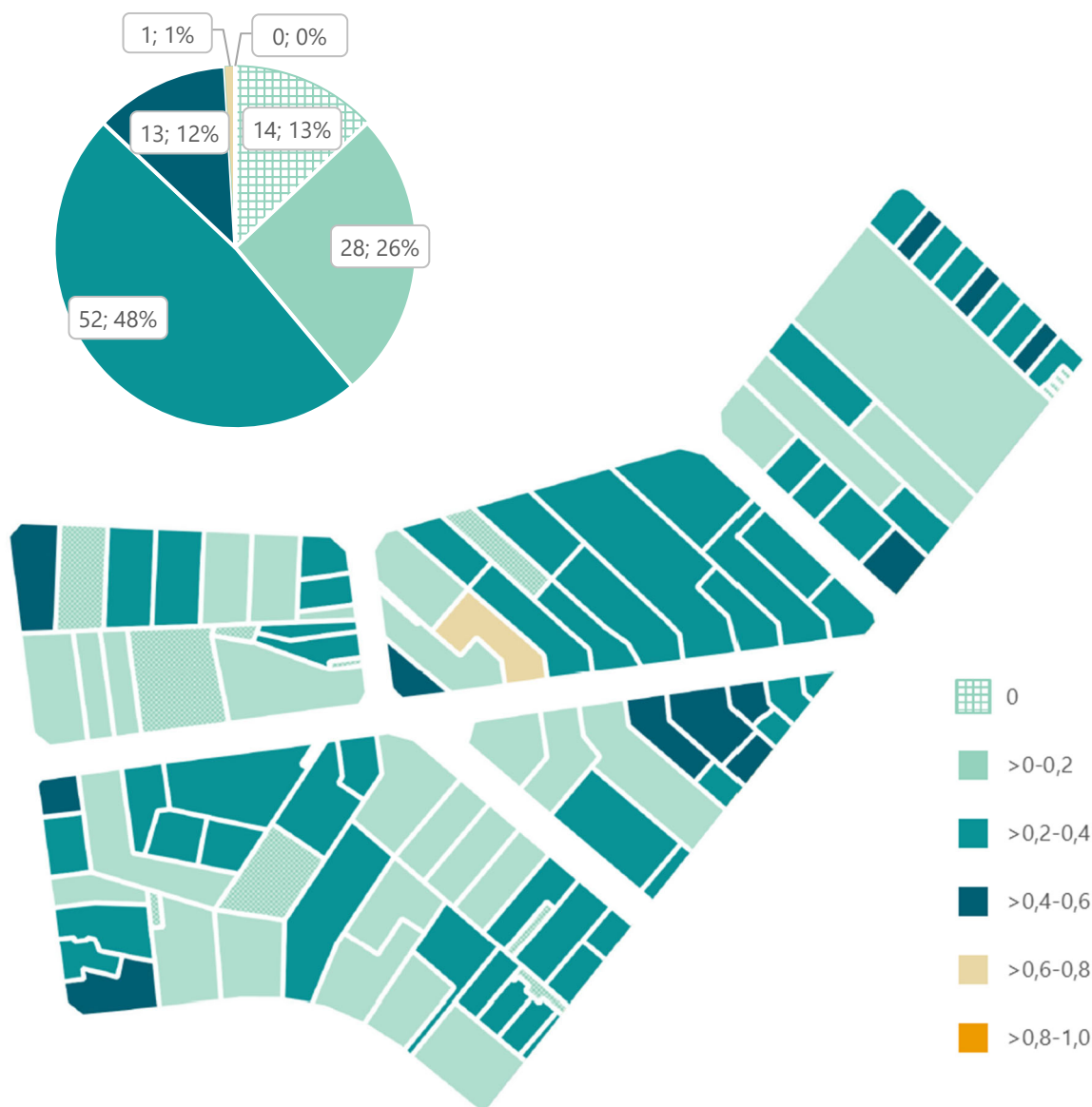
⁹ Quelle: eigene Darstellung

3.3. 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. Vereinzelt können sich für eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung in der Realität geringfügig abweichende Werte ergeben, sofern mehrere Buchgrundstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst betrachtet sind. Vorliegend ist die z. B. bei den Reihenhäusern entlang der Kapellenstraße teilweise der Fall, da sie separate und räumlich getrennte Garagengrundstücke aufweisen. Da die betroffenen Flurstücke lediglich zwei Prozent der Fläche des Geltungsbereichs ausmachen wurde von einer aufwendigen Neuberechnung abgesehen. Die vorliegende Genauigkeit ist geeignet um einerseits einen belastbaren Gesamtüberblick der Flächeninanspruchnahme und ihrer räumlichen Verteilung innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und andererseits belastbare und geeignete Werte für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ableiten zu können.

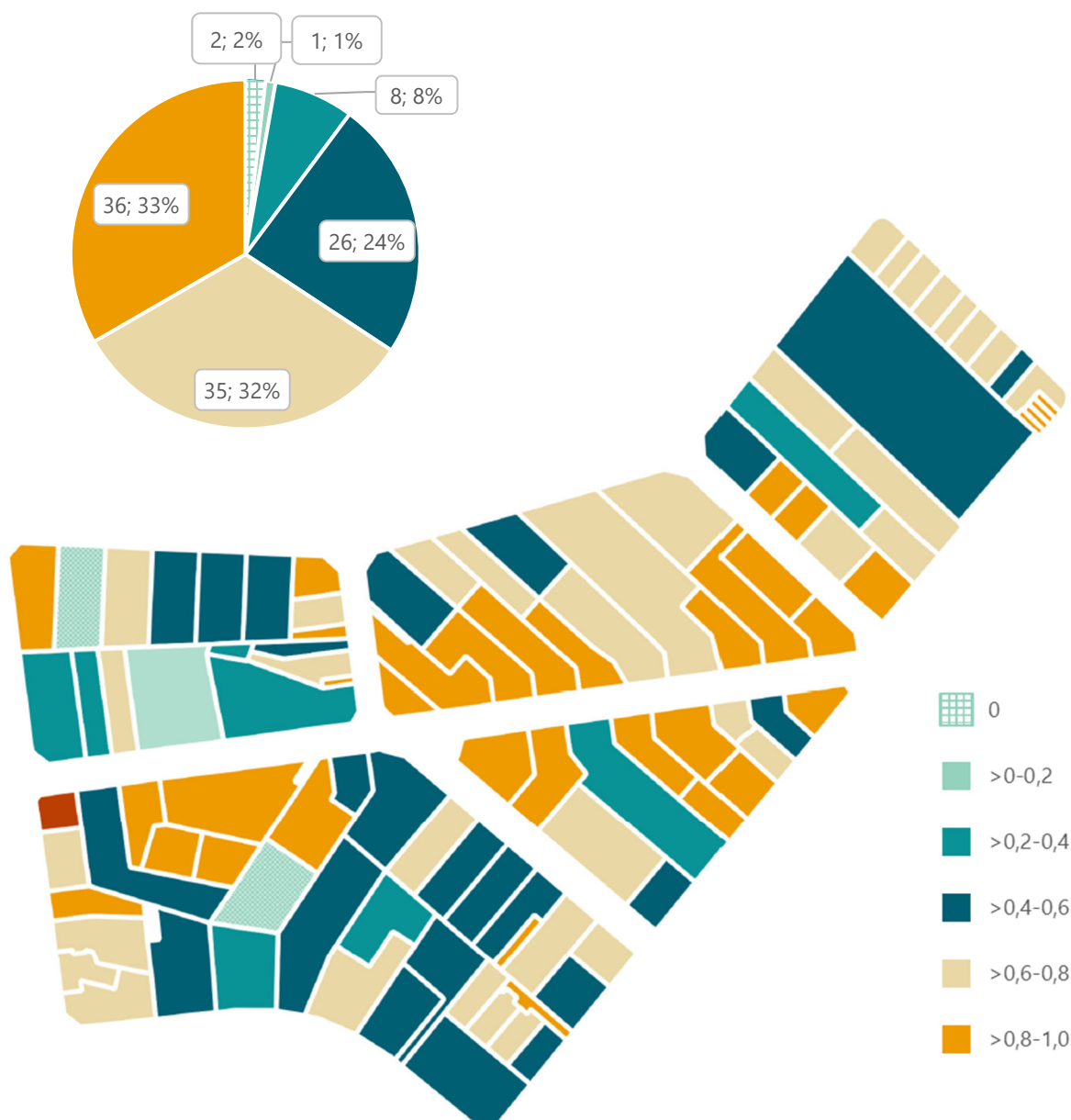
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die räumliche und die prozentuale Verteilung der Flächeninanspruchnahme und der städtebaulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Grundflächenzahl 1 (GRZ 1)¹⁰

Drei Hauptaspekte fallen bei der Auswertung ins Auge;

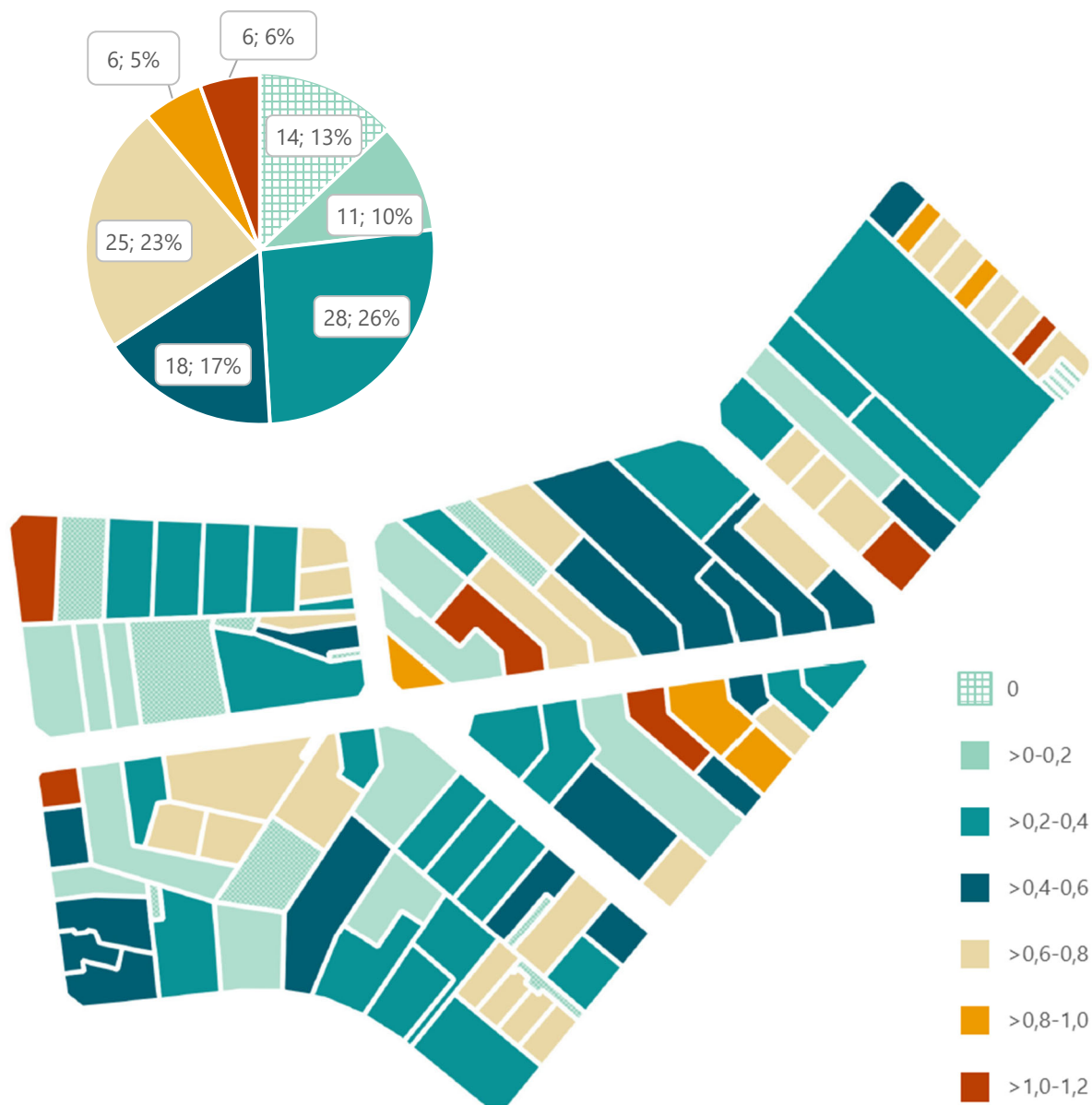
1. Die Flächeninanspruchnahme durch Hauptgebäude ist trotz der zum Teil schon mehr als 100 Jahre andauernden baulichen Nutzung des Bereichs vergleichsweise gering. Im Mittel beträgt sie lediglich 25 Prozent je Grundstück. Fast 90 Prozent der baulich nutzbaren Grundstücke weisen eine GRZ 1 von weniger als 0,4 auf und liegen somit unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 der BauNVO.

¹⁰ Eigene Darstellung.

Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)¹¹

2. Im Gegensatz dazu ist der Gesamtversiegelungsgrad, der durch die sogenannte GRZ 2 näherungsweise abgebildet wird mit durchschnittlich 68 Prozent je Grundstück sehr hoch. Rund ein Drittel der Grundstücke beanspruchen jeweils zwischen 60 Prozent und 80 Prozent der Fläche durch Haupt- und Nebenanlagen. Ein weiteres Drittel der Grundstücke weisen eine Gesamtversiegelung von mehr als 80 Prozent auf und liegen somit über der sogenannte 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 zur Verfügung.

¹¹ Eigene Darstellung.

Geschossflächenzahl (GFZ), nur Vollgeschosse¹²

3. Bei etwa der Hälfte der betrachteten Grundstücke liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) unterhalb von 0,4. Lediglich ein Drittel der Grundstücke weist eine Geschossflächenzahl von mehr als 0,6 auf.

Zusammenfassend betrachtet, liegt innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Untersuchungsgebiets mit durchschnittlich 68 Prozente in hoher Versiegelungsgrad bei einer gleichzeitig vergleichsweise niedrigen Geschossfläche vor. Letztere entspricht im Mittel lediglich 45 Prozent der jeweiligen Fläche des Baugrundstücks.

Die Analyse des Bestands zeigt einen hohen Anteil versiegelter Flächen bei gleichzeitig vergleichsweise geringer baulicher Ausnutzung der Grundstücke. Vor diesem Hintergrund wird mit der Planung angestrebt, eine effizientere Nutzung der vorhandenen Flächen zu ermöglichen, ohne eine zusätzliche Versiegelung zu bewirken. Nachverdichtungen sollen vorrangig

¹² Eigene Darstellung.

auf bereits überbauten oder befestigten Flächen erfolgen und durch kompakte Bauformen sowie geeignete Festsetzungen zur Flächenbegrenzung gesteuert werden. Ergänzend werden Maßnahmen zur Erhöhung der stadtklimatischen Qualität verfolgt, etwa durch die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen, definierter Pflanzqualitäten sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, um einen Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu leisten.

3.4. Nutzungsstruktur

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind in überwiegender Form durch Wohnen geprägt. Ende 2022 lebten innerhalb des Geltungsbereichs rund 370 Einwohner in knapp 220 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 36 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland und durchschnittlich rund 1,65 Personen je Wohneinheit.

Die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist demnach durch eine moderate bauliche Dichte mit derzeit rund 36 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland geprägt. Damit liegt die Dichte über dem Niveau typischer Ein- bis Zweifamilienhausgebiete, die üblicherweise 20 bis 30 Wohneinheiten je Hektar aufweisen, und bewegt sich im unteren Bereich durchschnittlicher innerörtlicher Quartiere mit Blockrand- oder Zeilenstruktur, die etwa 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar erreichen. Deutlich höhere Dichten finden sich hingegen in urbanen Lagen mit Geschosswohnungsbau, wo teils über 60 Wohneinheiten je Hektar realisiert werden.

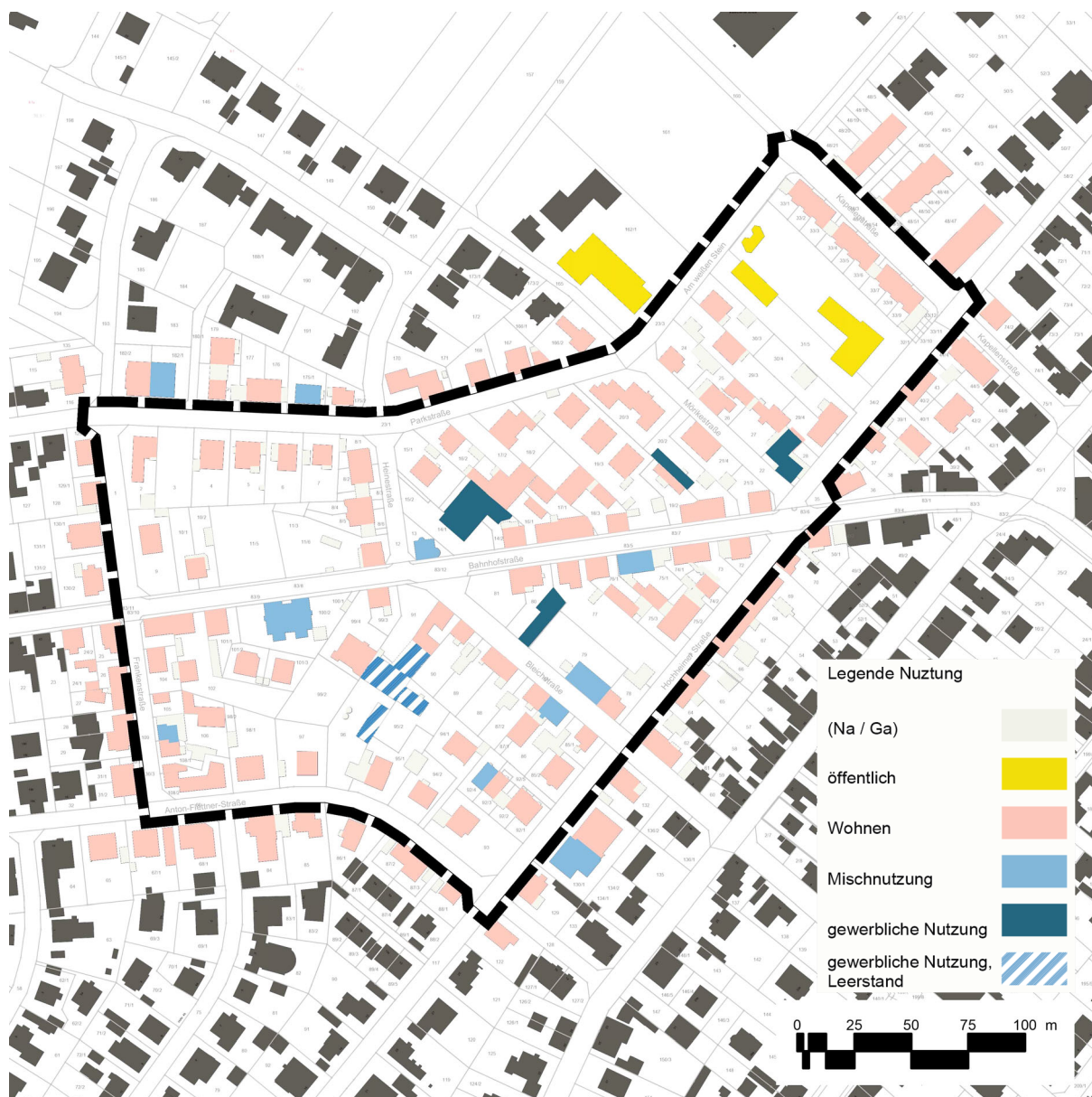
Mit durchschnittlich etwa 1,65 Personen je Wohneinheit liegt die Haushaltsgröße unter dem bundesweiten Durchschnitt. Dies weist auf eine überwiegend kleinstrukturierte Bewohnerstruktur hin, was auf eine überdurchschnittliche Anzahl an Ein-Personen-Haushalten sowie einen demografischen Alterungstrend hindeuten kann.

Eine gewerbliche Nutzung ist nur im untergeordneten Umfang im Plangebiet anzutreffen. Sie lässt sich zusammen fassen:

- Einer Bäckerei,
- einem Friseur,
- einem Kosmetikstudio,
- einem Logistikbetrieb
- sowie verschiedenen gewerblichen Nutzungen, vorwiegend Dienstleistungs- und Büronutzung, häufig als Mischnutzung in Verbindung mit Wohnen.
- Die letzten vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Anton-Flettner-Straße stehen leer.

Auf den Flächen der ehemaligen Schule befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft im denkmalgeschützten Schulgebäude. In dem rückwärtig gelegenen, eingeschossigen Gebäude wird eine betreute Spielgruppe für Kinder ab 18 Monaten betrieben.

Das Planungsziel für die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich besteht darin, die gewerblichen Flächen insbesondere dort, wo bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, gezielt zu erweitern. Insgesamt wird angestrebt eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen zu schaffen. Dies soll durch flexible und anpassbare Planungskonzepte erreicht werden, die den jeweiligen Anforderungen der Nutzungsträger gerecht werden, ohne die wohnliche Struktur des Gebiets zu gefährden.

Abb.: Nutzungsstruktur, genordnet, ohne Maßstab¹³

3.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mit der ehemaligen Schule und dem Gefallendenkmal zwei in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragene Objekte.

Ehemalige Schule (Hopfengarten 7)

Der im Jahr 1911 erbaute zweigeschossige Schulbau präsentiert sich als imposantes Gebäude, das bewusst in Bezug zum alten Ortskern positioniert wurde. Die architektonische Ausrichtung erfolgte entlang der Achse Propsteistraße - Bahnhofstraße. Der Putzbau mit Sandsteinsockel erstreckt sich über acht Achsen und zeichnet sich durch ein hoch gelegenes Walmdach mit vorkragender Traufe aus. Auf der Straßenseite befindet sich ein zentrales

¹³ Quelle: eigene Darstellung

Zwerchhaus mit Satteldach, das vier kleinteilige Sprossenfenster und typische Rautenmotive aufweist. Sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite gibt es kleinere Zwerchhäuser, und alle Dachaufbauten sind mit Schiefer gedeckt. Der ursprüngliche polygonale Dachreiter in der Mitte fehlt heute. Ein nach hinten gerichteter Flügelanbau aus den fünfziger Jahren ergänzt das Gebäude. Einige der alten Holzfenster wurden bewahrt, während andere Details im Laufe der Zeit unsachgemäß erneuert wurden. Das Schulgebäude repräsentiert den Übergang vom Jugendstil zur Neuen Sachlichkeit und wurde aufgrund seiner geschichtlichen, stadtbau-geschichtlichen und baukünstlerischen Bedeutung als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen, gemäß § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.¹⁴

Gefallenendenkmal

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen liegt die einzige öffentliche Freifläche im Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße, Hopfengarten, Mörikestraße und Hochheimer Straße. Dort befindet sich ein nach § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschütztes Gefallenendenkmal. Es handelt sich um ein obeliskenförmiges Mal auf Stufenunterbau und detailreich verziertem Sockel mit Bronzetafeln zum Gedenken an die Kriege 1866, 1870/71 und 1914/18. In seiner spätklassizistischen Gestaltung und aus historischen Gründen ist das Gefallenendenkmal von besonderer Bedeutung. Beide Denkmäler werden als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan übernommen.



Abb. links: Gefallenendenkmal Eddersheim¹⁵, Abb. oben: Alte Schule¹⁶

¹⁴ Vgl.: Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/45790/>, zuletzt aufgerufen 12.12.2023

¹⁵ Quelle: Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, a.a.O.

¹⁶ Quelle: Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, a.a.O.

3.6. Freiflächen

Die übrigen privaten Freiflächen sind vorwiegend geprägt von strukturarmen Hausgärten. Insgesamt weisen die privaten Freiflächen der bereits baulich genutzten Grundstücke einen vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil auf.

Aufgrund der bereits in starkem Umfang bebauten Blockinnenbereichen finden sich größere zusammenhängende unbebaute Freiflächen vorwiegend in Form von Baulücken, vorwiegend im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe sowie zwischen der alten Schule und dem gegenüber, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Friedhof.



Abb.: Übersicht Versiegelung Bestand, genordnet, ohne Maßstab¹⁷

¹⁷ Quelle: eigene Darstellung

3.7. 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 Bahnhofstraße ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 3.300 Kfz in 24h die am stärksten befahrene Straße innerhalb des Geltungsbereichs.¹⁸

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Versorgungsnetzes der Stadtwerke Hattersheim am Main. Die Wasserversorgung ist seit vielen Jahren gesichert und erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit nur wenigen verbleibenden Baulücken. Der Bereich ist im Wesentlichen bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein nennenswerter zusätzlicher Wasserbedarf entsteht daher nicht.

Nach Auskunft der Stadtwerke Hattersheim bestehen im betroffenen Netzabschnitt ausreichende Kapazitätsreserven. Die aktuellen Jahresverbräuche im Geltungsbereich liegen bei rund 11 050 m³. Bezogen auf etwa 370 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 220 Wohneinheiten ergibt sich ein durchschnittlicher Verbrauch von rund 80 Litern pro Person und Tag, was einem für Wohngebiete üblichen bis leicht unterdurchschnittlichen Wert entspricht.

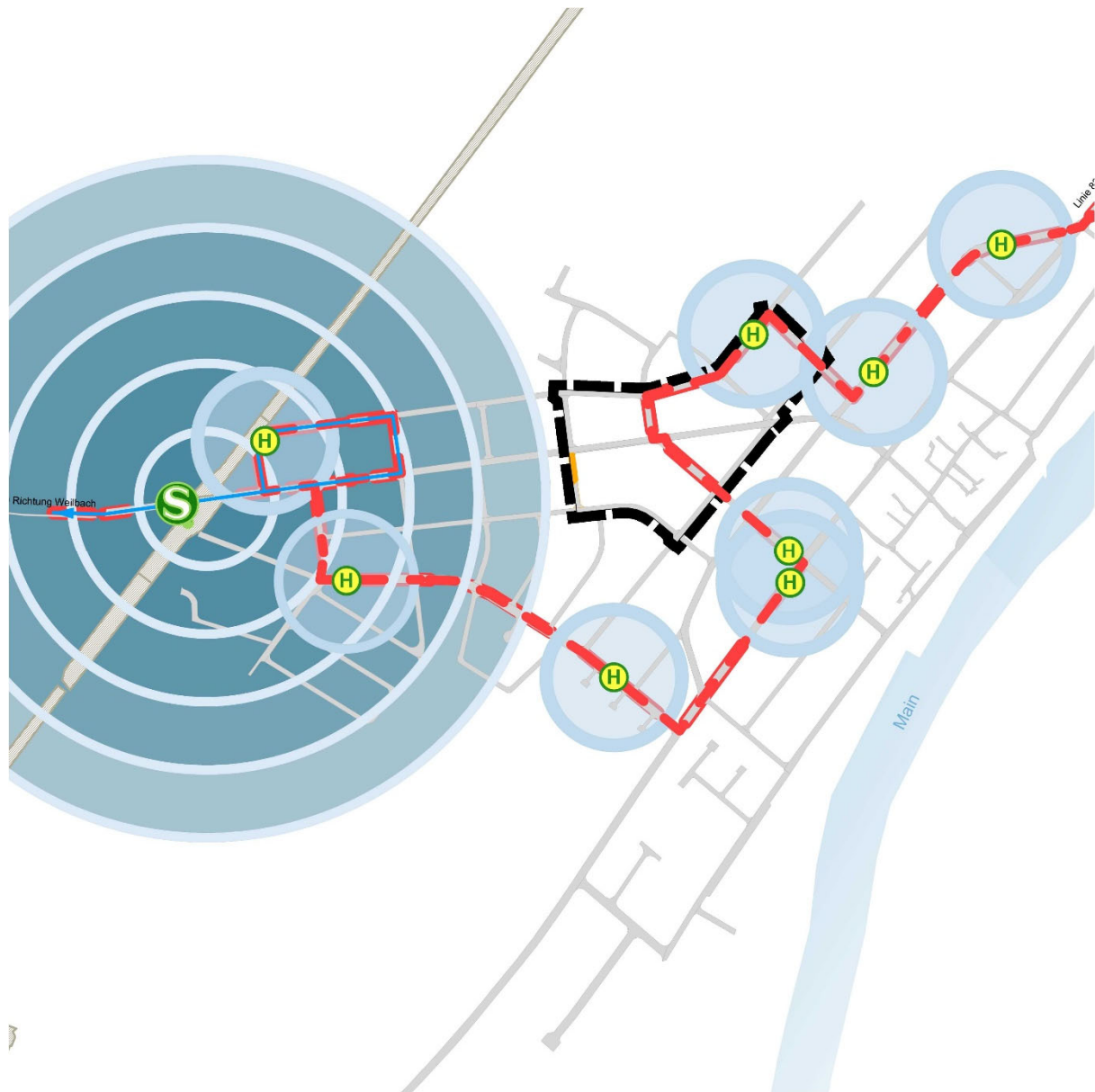
Ein Ausbau der Wasserversorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Hydrantennetz sichergestellt.

Anbindung an den ÖPNV

Der S-Bahnhaltepunkt der Linie S1 Eddersheim liegt etwas mehr als 500 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Die Linie S1 verläuft zwischen Wiesbaden über Frankfurt-Höchst und Frankfurt am Main Hbf bis nach Rödermark - Ober-Roden regelmäßig im 30-Minutentakt werktags ab 4:00 Uhr morgens bis 1:00 Uhr nachts.

Das Plangebiet wird durch den Busverkehr primär über die Linie 843 (siehe rot gestrichelte Linie in der nachfolgenden Arbeitskarte) erschlossen. Diese verkehrt zwischen dem Bahnhof Eddersheim über Okriftel und Hattersheim bis zum Bahnhof Hofheim. Ergänzend hierzu befindet sich eine Haltestelle der Linie 820 im unmittelbaren Umfeld des S-Bahnhaltepunktes. Diese bindet Eddersheim über Weilbach bis nach Flörsheim an, ist mit lediglich 7 Fahrten Werktagen jedoch deutlich schlechter getaktet als die Linie 834, die zwischen 6:00 Uhr morgens bis 18:00 Uhr abends an Werktagen in der Regel stündlich getaktet ist.

¹⁸ mociety consult gmbh (2020): Stadt Hattersheim, Verkehrsuntersuchung – Bericht 20.11.2020, Abbildung 6.4. Wiesbaden.

Abb.: ÖPNV, genordnet, ohne Maßstab¹⁹

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.

3.8. Immissionen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist es wichtig, die Lärmbelastung zu berücksichtigen, die durch verschiedene Quellen entstehen kann. Dazu gehören unter anderem Verkehrslärm,

¹⁹ Quelle: eigene Darstellung, die Radien um die Haltestellen sind auf der Karte in 100 m Schritten dargestellt.

Fluglärm und Lärm aus gewerblichen Nutzungen. Im Geltungsbereich ist vor allem der Verkehrslärm entlang der Bahnhofstraße 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 ²⁰ Orientierungswerte in dB(A)		TA Lärm ²¹ 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	-	-
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

²⁰ Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“

²¹ 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 (BAntz AT 08.06.2017 B5).

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

Die Bahnhofstraße hat sich über die Jahre zu einer zentralen Verkehrsachse entwickelt, die eine hohe Verkehrsdichte aufweist. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) entlang der Bahnhofstraße liegt bei rund 3.300 Kfz, was sowohl tagsüber als auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führt. Diese Überschreitungen betragen teilweise mehr als 10 dB(A) und führen zu einer erheblichen Erhöhung der wahrgenommenen Lärmbelastung. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Überschreitungen auf die Bestandsituation zurückzuführen sind. Die Bahnhofstraße besteht seit über 100 Jahren und stellt daher 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.



Abb.: Umgebungslärmkartierung Hessen 2022 Lärmpegel Tag, berechnet auf Basis der RLS 90 ²²

²² Weblärmservice „ODEN“ des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <https://odensystems.eu/Hlnug/Oden/>; aufgerufen am 20.02.2025

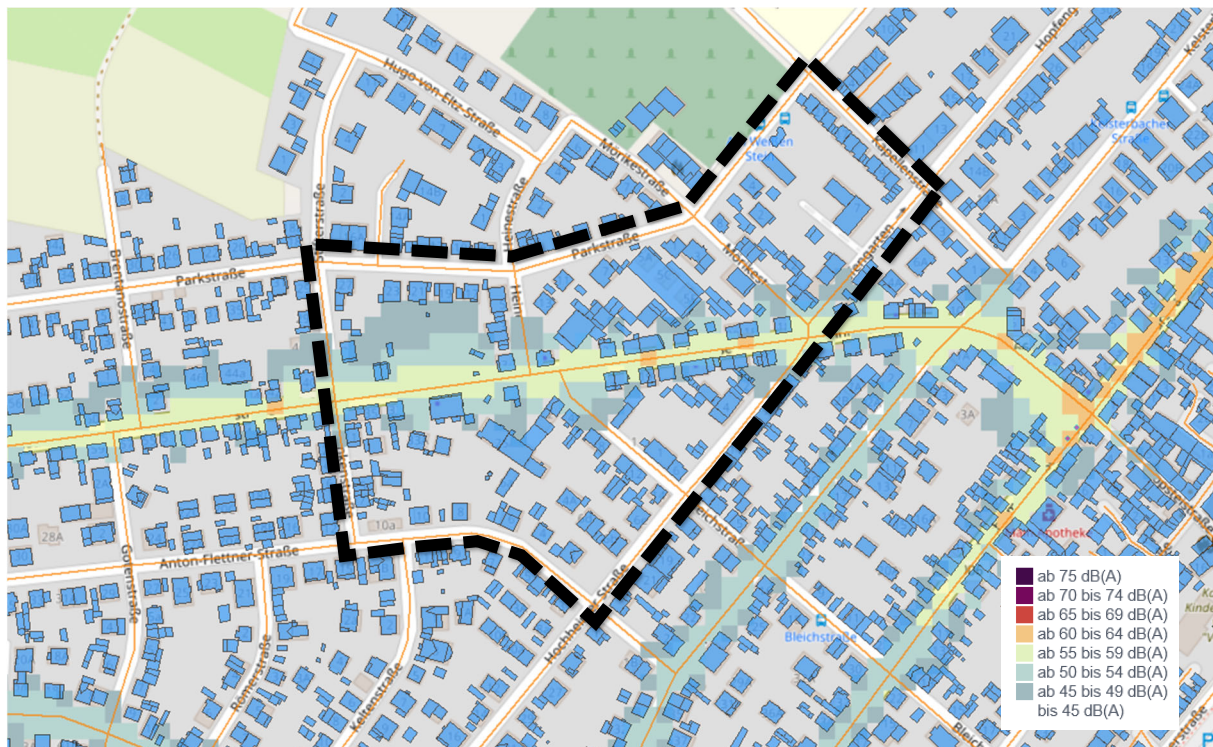


Abb.: Umgebungslärmkartierung Hessen 2022 Lärmpegel Nacht, berechnet auf Basis der RLS 90²³

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 Bahnhofstraße nicht anwendbar. Die Bebauung in diesem Bereich ist bereits grenzständig an der Straße, und eine nachträgliche Umgestaltung oder räumliche Trennung der Lärmquelle – also der Bahnhofstraße – 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.

23 Ebd..

4. Planungskonzept

Wie in der Einleitung bereits dargelegt, verfolgt das Planungskonzept für das betrachtete Gebiet mehrere grundlegende Ziele, die sowohl die nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur als auch den Schutz vor umweltbedingten Risiken sicherstellen sollen. Auf gesamtörtlicher Ebene geht es zunächst darum, verträgliche Nachverdichtungspotenziale zu sichern und planungsrechtlich zu steuern. Dabei wird besonderer Wert auf die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gelegt, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung zu fördern.

Ein weiteres zentrales Ziel ist der Schutz vor Starkregenereignissen. Dies soll durch gezielte Maßnahmen zur Reduzierung von Überflutungsrisiken sowie durch eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Erhöhung des Grünanteils – sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht – angestrebt, um die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu verbessern und den Auswirkungen sommerlicher Überhitzung entgegenzuwirken. Ziel ist es, die Klimaanpassungsfähigkeit des Gebiets insgesamt zu stärken.

Im räumlich spezifischen Kontext legt das Konzept den Fokus auf die Identifizierung und Schließung von Baulücken sowie die Schaffung klarer Raumkanten, um eine geordnete und harmonische Entwicklung des Gebiets zu fördern. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die sensible und verträgliche Nutzung der Nachverdichtungspotenziale, um den dörflichen Charakter des Gebiets zu bewahren und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu sichern. Dabei soll eine behutsame Weiterentwicklung erfolgen, die die ursprüngliche Struktur des Ortes respektiert. Grüne Innenbereiche in Form privater Gärten spielen dabei eine zentrale Rolle: Sie sichern den wohnungsnahen Freiflächenbedarf der Bewohner, fördern naturnahe Strukturen und tragen wesentlich zur Erhaltung des ländlichen Charakters bei.

Zusätzlich wird im Zentrum des Plangebiets eine Nutzungsmischung angestrebt, die eine ausgewogene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitmöglichkeiten bietet und so zu einer lebendigen und funktionalen Stadtstruktur beiträgt. Eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Bebauung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ebenfalls berücksichtigt, um die faktisch vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzubilden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden verschiedene Nutzungsarten festgesetzt, die sich an der bestehenden Struktur sowie den in Kapitel 1 dargestellten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt orientieren. Neben den Flächen für den Gemeinbedarf, die eine untergeordnete Rolle spielen, werden im Zentrum des Plangebiets ein Mischgebiet und in weiteren Teilen ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ziel ist es, eine ausgewogene und zukunftsfähige Nutzungsmischung zu schaffen, die den Bedürfnissen der Anwohner gerecht wird und gleichzeitig Raum für eine nachhaltige Entwicklung bietet.

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 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.

Mischgebiete

Die Festsetzung, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig sind, dient der Sicherung einer ausgewogenen Gebietsstruktur und der Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist bereits bei den Allgemeinen Wohngebieten begründet worden und findet auch hier Anwendung. Diese Nutzungen stehen im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen des geplanten Mischgebiets, da sie die angestrebte Balance zwischen Wohnen und Gewerbe durch ihre Störwirkungen beeinträchtigen könnten.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie durch ihre frequenz- und lärmintensive Nutzung sowie die potenziellen Auswirkungen auf das soziale Umfeld nicht mit dem Charakter des beabsichtigten Mischgebiets vereinbar sind. Solche Einrichtungen bergen das Risiko, die Wohnfunktion des Gebiets zu beeinträchtigen und Nutzungskonzentrationen zu fördern, die die städtebauliche Zielsetzung eines harmonischen Nebeneinanders gefährden könnten.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird das Mischgebiet in seiner Funktion gestärkt, eine ausgewogene Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen und die Lebens- und Arbeitsqualität dauerhaft zu sichern.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die rund 3.530 m² des Areals im Umfeld der denkmalgeschützten ehemaligen Grundschule Hattersheim weisen aktuell zwei räumlich getrennte Nutzungen auf: Das Hauptgebäude dient derzeit als Flüchtlingsunterkunft, während in dem rückwärtig gelegenen, eingeschossigen Anbau eine betreute Spielgruppe für Kinder ab 18 Monaten betrieben wird. Neben diesen Nutzungen sollen hier weitere soziale Angebote etabliert werden. Der Bebauungsplan legt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür fest, das Gelände als Allgemeinbedarfsfläche mit Schwerpunkt auf sozialen Infrastrukturen weiterzuentwickeln und so die langfristige Sicherstellung und Erweiterung sozialer Einrichtungen im Stadtteil Eddersheim zu gewährleisten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, und die Gebäudehöhe (OK) definiert.

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 vorliegenden Bebauungsplan wird im Bereich der Mischgebiete eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.000 m² maximal 500 m² für die Gebäude und baulichen Anlagen verwendet werden dürfen. Für allgemeine Wohngebiete sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine niedrigere GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine eher lockere, weniger dichte Bebauung zu gewährleisten, die den wohnlichen und öffentlichen Charakter dieser Gebiete unterstützt.

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 Prozent 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. Mit einer GFZ von 1,0 wird in den zentral gelegenen Mischgebieten bewusst eine leicht höhere Ausnutzung als in den umliegenden WA-Gebieten zugelassen, um die angestrebte Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Angeboten zu fördern und die Innenentwicklung zu stärken.

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

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 Unterscheidung zwischen Traufhöhe und Firsthöhe ermöglicht eine klare Definition der vertikalen Gebäudekanten und stellt sicher, dass sowohl die Fassadenhöhe als auch die Dachausbildung städtebaulich angemessen gesteuert werden können.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entsteht ein Teil der Gesamthöhe durch den Dachraum, der in der Regel nicht vollständig nutzbar ist und deshalb anders zu bewerten ist als die Fassadenhöhe. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist die gesamte Gebäudehöhe baulich nutzbar und wirkt im Straßen- und Ortsbild präsenter. Die Festsetzung einer einheitlichen Höhenlinie für Trauf- und Firsthöhe bei diesen Dachformen trägt diesem Umstand Rechnung und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis der Baukörper zueinander.

Durch die eindeutige Festlegung der Gebäudehöhe kann für das gesamte Plangebiet die erwünschte Höhenstaffelung der Gebäude erreicht werden. Es wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebung 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.

Gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet die Begrenzung der Vollgeschosse eine verträgliche Nutzungsdichte im Plangebiet.

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 sowohl als allgemeines Wohngebiet als auch als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Die Zulassung der abweichenden Bauweise (a) mit offener Bauweise und halboffener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung trägt den vorherrschenden baulichen Strukturen und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen in den beiden Gebietstypen 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 Begrenzung der Bebauungstiefe auf maximal 15,00 m unterstützt eine maßvolle und ausgewogene Nutzung der Grundstücke, unabhängig von der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet. In den allgemeinen Wohngebieten wird dadurch eine angemessene Wohnqualität durch ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Im Mischgebiet verhindert die Begrenzung eine übermäßige bauliche Verdichtung und ermöglicht die Einhaltung von Freiräumen, die sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzungen von Bedeutung sind.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die besonderen Anforderungen beider Gebietskategorien, fördern die städtebauliche Verträglichkeit und bewahren den vorherrschenden dörflichen Charakter. 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 und der aufgrund der bestehenden Bebauung vorhandenen Partikularinteressen dar und berücksichtigt den Bestandsschutz in besonderem Maße.

Ein zentrales Ziel der Baugrenzen ist die Sicherung der noch freien Blockinnenbereiche, um die Belichtung, Belüftung, Durchgrünung und Freiraumnutzung der angrenzenden Grundstücke zu erhalten. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Baugrenzen der Bestandsschutz für die bereits in zweiter Reihe errichteten Gebäude gewährleistet, sodass eine verträgliche Weiterentwicklung möglich bleibt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei an den selben 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 gestalterische Anforderungen berücksichtigt und eine ausgewogene Entwicklung mit ausreichendem Raum für Licht und Luft fördert.

der Bahnhofstraße wurden die Baugrenzen bewusst bis an die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gesetzt, um die traditionelle grenzständige Bauweise aufzugreifen. Diese Festlegung erhält 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.

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 nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits bebauten Gebiets. Sie soll sicherstellen, dass die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt wird, unnötige Versiegelung von Freiflächen vermieden wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Wo es möglich und unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar war, wurden Baugrenzen und Flächen für Stellplätze bewusst großzügig bemessen, um Entwicklungsspielräume und Flexibilität zu schaffen.

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 Bau-

gebiets 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 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 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 den Ersatz bereits bestehender Nebenanlagen stellt sicher, dass rechtmäßig errichtete Nebenanlagen, die in der Vergangenheit genehmigt wurden, nicht durch neue Bestimmungen benachteiligt werden.

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 frei stehende 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 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 Starkregen

Die Festsetzung zur Herstellung von „Zisternen mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss“ dient der dezentralen Rückhaltung und kontrollierten Ableitung von 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.

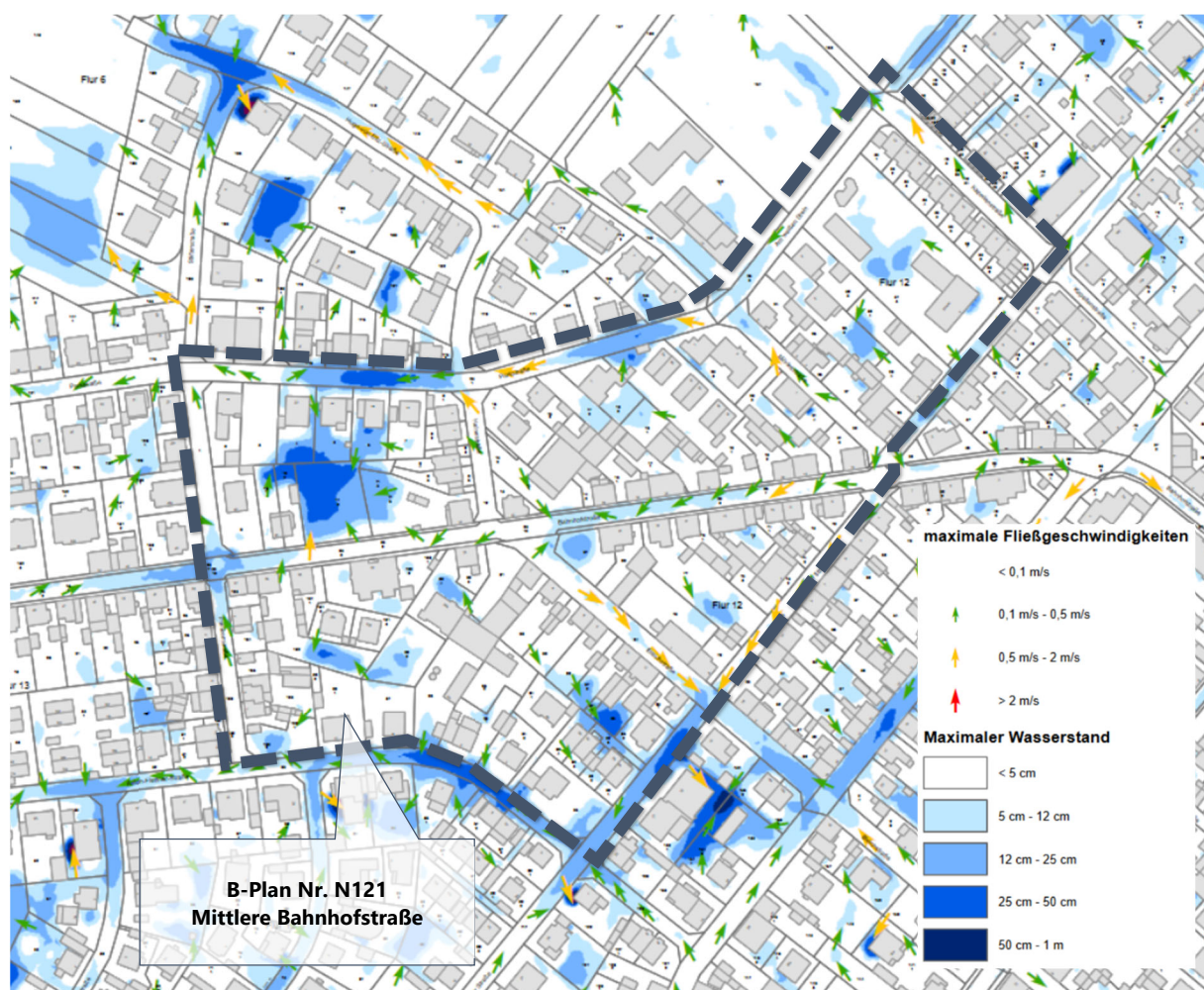


Abb.: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Hattersheim am Main, Starkregenereignis (100 Jahre), genordet, ohne Maßstab²⁴

²⁴ Stadtwerke Hattersheim am Main, Starkregengefahrenkarte, 2020.

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

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 Mitglied der Klimakommunen Hessen ist es der Stadt Hattersheim am Main ein besonderes Anliegen neben der Reduzierung der CO₂-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 Klimaschutzzielen geleistet.

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

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Geltungsbereich 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 m²) abzuziehen.

Im Einzelnen betrifft dies:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ost-nordost 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 m².
- Darüber hinaus müssen andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dach-

einschnitte, 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 hinzugerechnet 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 Gliederung und Aufwertung der Kapellenstraße 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 unbebauten Grundstücksflächen 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 m² Grundstücksfreifläche – wird sowohl die Quantität als auch die Qualität der Bepflanzungen sichergestellt. 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 Versiegelungsgrades. 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 m² 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 halboffene Bauweise sowie die bereits im Bestand vorkommende einseitige 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 zwischenspeichern, 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 m² 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. An der Bahnhofstraße, wo nahezu ausschließlich Satteldächer 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.

Für die Bahnhofstraße wird aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur eine geschlossene Ausführung bis zu 1,8 m Höhe ermöglicht, sofern eine gestalterische Abstimmung erfolgt. 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 Bahnhofstraße weist als zentrale Haupteerschließungsstraße 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 des Gebiets 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
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen								
A.1	Art der baulichen Nutzung						x		
A.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	x	x	x			x		
A.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	x	x	x			x		
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					
A.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft								
	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				

Nr.	Schutzgut / Festsetzung	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen und Tiere	Biologische Vielfalt	Orts- und Landschaftsbild	Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit	Kulturgüter und sonstige Sachgüter
	Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fensterflächen				x				
	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung				x	x			
B	Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften								
B.1	Dachform und Dachneigung						x		
B.2	Fassadengestaltung						x		
B.3	Einfriedungen						x		
B.4	Werbeanlagen						x		
C	Hinweise und Empfehlungen								
	Lärmschutz							x	
	Altlasten und Bodenschutz	x						x	
	Denkmalschutz						x		x
	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser		x	(x)					
	Wasserschutzgebiet		x						
	Artenschutz				x				
	Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen				x		x		

Anmerkungen:

x = direkte Auswirkung

(x) = indirekte Auswirkung

TEIL 2: ALLGEMEINES, VERFAHREN

1. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche	Anteil
--------------------	--------	--------

Allgemeines Wohngebiet (WA)	39.332 m²	64,0 Prozent
Mischgebiet (MI)	3.956 m²	6,4 Prozent
Fläche für den Gemeinbedarf	3.529 m²	5,7 Prozent
Verkehrsfläche	14.643 m²	23,8 Prozent
Geltungsbereich	61.460 m²	100,0 Prozent

Anmerkungen:

Zahlen auf 1m² gerundet.

2. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung (§2 (1) 2 BauGB)	am
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	am
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)	

3. Abwägung der Belange

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

4. Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Quellenverzeichnis

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).