



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

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

**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
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4. Garagen und Stellplätze.....	5
5. Nebenanlagen.....	5
6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	5
7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregen	5
8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik.....	6
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
B. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
1. Dachform und Dachneigung.....	10
2. Fassadengestaltung	10
3. Einfriedungen	10
4. Werbeanlagen.....	11
C. Hinweise und Empfehlungen	12
D. Rechtsgrundlagen	16
E. Verfahrensvermerke	17

Hinweis:

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2. Mischgebiet

(§ 6 BauNVO, § 1 (3) 5 und 6 BauNVO)

Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Grundfläche (GRZ)

Auf Baugrundstücken im Sinne des § 19 (3) BauNVO, die bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans mit einer GRZ von mehr als 0,4 rechtmäßig bebaut waren, ist eine GRZ von maximal 0,6 ausnahmsweise zulässig, sofern kein vollständiger Abriss der baulichen Hauptanlagen erfolgt und die bestehenden Gebäude lediglich erweitert oder ergänzt werden.

2.2. Geschossfläche (GFZ)

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

Auf Baugrundstücken im Sinne des § 19 (3) BauNVO, die bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans mit einer GFZ von mehr als 0,8 rechtmäßig bebaut waren, darf die zulässige GFZ ausnahmsweise um 0,2 überschritten werden sofern kein vollständiger Abriss der baulichen Hauptanlagen erfolgt und die bestehenden Gebäude lediglich erweitert oder ergänzt werden.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 (1) BauNVO der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudewand.

Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur Mitte der nächstliegenden Gebäudewand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.

Grenzt ein Baugrundstück nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an, ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsgrundlage heranzuziehen.

Alttext (Stand Offenlage, 15.05.2025)

Gebäudehöhe (GH)

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum *oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen oder Attiken)*.

Für Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 25 Grad wird die maximale Gebäudehöhe auf (GHg) 12,5 m festgesetzt.

Für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 25 Grad *wird die maximale Gebäudehöhe auf (GHf) 9,5 m festgesetzt.*

Die festgesetzte *Gebäudehöhe darf* durch Dachaufbauten auf maximal 20 Prozent der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht ihrer tatsächlichen Höhe

Neuer Text

Trauf- und Firsthöhen (TH / FH)

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom festgelegten Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche; sie darf maximal 9,5 m betragen.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom festgelegten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches; sie darf maximal 12,5 m betragen.

Für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 15 Grad gelten **Traufhöhe und Firsthöhe als identisch; in diesen Fällen darf kein Teil des Daches eine Höhe** von 9,5 m überschreiten. *Aufkantungen und Attiken sind darin enthalten.*

Die festgesetzten *Trauf- und Firsthöhen dürfen* durch Dachaufbauten auf maximal 20 Prozent der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht ihrer tatsächlichen Höhe

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise und in halboffener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zulässig.

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen, wird die Bebauungstiefe auf maximal 15,00 m begrenzt.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Festsetzungen nach Satz 1 finden keine Anwendung sofern in der Vergangenheit rechtmäßig errichtete Stellplätze oder Garagen an gleicher Stelle und in gleicher Form ersetzt werden.

5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern sie folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Nebenanlage darf eine Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten.
- Die Gesamtfläche der Nebenanlagen auf dem Grundstück darf nicht mehr als 10 Prozent des Baugrundstücks betragen.
- Die Höhe von Nebenanlagen ist auf maximal 2,5 Meter begrenzt.
- Die Festsetzungen nach a bis c finden keine Anwendung sofern eine in der Vergangenheit rechtmäßig errichtete Nebenanlage an gleicher Stelle und in gleicher Form ersetzt wird.

Ansonsten sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregen

§ 9 (1) Nr. 10, 14 und 16 BauGB

Zisterne mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss

Für Neubauten mit einer angeschlossenen Dachfläche von mehr als 50 m² ist je Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu errichten.

Die Zisterne ist mit einem Mindestvolumen von 0,08 m³ pro m² angeschlossener Dachfläche zu bemessen; davon sind mindestens 0,04 m³ pro m² dauerhaft als Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse vorzuhalten. Das Rückhaltevolumen ist baulich so auszubilden, dass es unabhängig von der Nutzung des übrigen Speichers jederzeit zur Verfügung steht und das darin vorübergehend gespeicherte Niederschlagswasser gedrosselt mit maximal 2 l/s·ha in die öffentliche Kanalisation eingeleitet oder ortsnahe versickert wird.

Der Nachweis über Bemessung, Rückhaltevolumen und Drosseleinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Retentionsausgleich

Liegt eine bauliche Anlage innerhalb der Überflutungsfläche bei einem 100-jährigen Starkregenereignis, ist das durch Baukörper und Geländeänderungen verkleinerte Volumen des Wasserstands innerhalb des Baugrundstücks an geeigneter Stelle 1 zu 1 durch die Herstellung entsprechender Retentionsvolumen auszugleichen.

Berechnungsgrundlage ist die jeweils aktuelle Regenwassergefahrenkarte der Stadt Hattersheim am Main (100-jähriges Starkregenereignis). Sind Bandbreiten für die Wasserstandshöhe angegeben, ist jeweils der höhere Wert zugrunde zu legen.

Von der Herstellung des Retentionsvolumens kann abgesehen werden, sofern im Rahmen der Bauantragstellung nachgewiesen wird, dass sich das Retentionsvolumen auf dem Grundstück durch die bauliche Maßnahme nicht verkleinert.

Freihaltung von Starkregenabflussflächen

In den festgesetzten Flächen zur Sicherung des Abflusses bei Starkregen ist eine Bebauung unzulässig. Diese Bereiche müssen dauerhaft von baulichen Anlagen freigehalten werden, um den ungehinderten Wasserabfluss im Falle eines Starkregenereignisses zu gewährleisten.

8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche bleiben folgende Dachteilflächen unberücksichtigt:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, in Anspruch genommen Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

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

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

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche sind mindestens drei Sträucher und ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene Grünstrukturen werden angerechnet.

9.2. Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 25 Grad und ab einer Mindestgröße von 12,5 m² sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

9.3. Fassadenbegrünung von Gebäuden

Wände, Fassaden und Mauern mit einer zusammenhängenden, nicht durch Öffnungen unterbrochenen Fläche von mehr als 30 m² sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Stützmauern können auch durch davor gepflanzte Sträucher begrünt werden.

An grenzständigen Wänden, Fassaden und Mauern ist die Begrünung durch den Eigentümer des Grundstücks sicherzustellen, auf dem die Begrünung wurzelt. Die Begrünung ist so anzulegen und zu pflegen, dass eine ausreichende Begrünung der Wandflächen gewährleistet wird. Der Eigentümer der grenzständigen Wand hat das Anbringen geeigneter Rankhilfen zu dulden.

Von den Bestimmungen ausgenommen sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

9.4. Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

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

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig,

soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

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

9.5. Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

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

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

9.6. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeignete Anlagen zur Rückhaltung einzuleiten, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden und anschließend gedrosselt mit maximal 2 l/s/ha befestigter Fläche abzuleiten.

9.7. Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

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

Die Bestimmungen der Farbgebung gelten nicht für Photovoltaikanlagen.

9.8. Maßnahmen des Artenschutzes

Strukturerhaltende Maßnahmen für gebietsrelevante Vogel- und Fledermausarten

Für alle neuen oder umgebauten Gebäude oder baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² oder einer Höhe von mehr als 5,0 m ist mindestens ein dauerhaft installiertes Universalnistelement vorzusehen, das wahlweise von gebäudebrütenden Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz) oder Fledermäusen genutzt werden kann.

Das Element ist in einer Höhe von mindestens 5,0 m über dem Erdboden oder über vorspringenden Gebäudeteilen zu platzieren. Ein freier Anflug muss jederzeit gewährleistet sein. Das Nistelement ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf instand zu setzen.

Spiegelungen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle spiegelnden oder durchsichtigen Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 3,0 m² je Fassadenseite mit geeigneten Maßnahmen zur Erkennbarkeit für Vögel auszustatten. Maßgeblich ist die jeweilige Fläche ohne Unterbrechung durch konstruktive Elemente wie Rahmen oder Sprossen.

- Zur Reduzierung der Durchsichtigkeit sind transluzente Materialien oder dauerhaft aufgebrachte Markierungen (z. B. Punktraster, Streifen) zu verwenden.
- Zur Reduzierung der Spiegelwirkung ist nur eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

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

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude die sich in erster Reihe entlang der Bahnhofstraße befinden, sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich sind Flachdächer, flach geneigte Dächer (bis 25 Grad) sowie geneigte Satteldächer (bis 45 Grad) allgemein zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind für Hauptgebäude folgende Dachformen nur ausnahmsweise zulässig:

- Walmdächer,
- Zeltdächer,
- Pultdächer.

Zwerchhäuser und Dachgauben sind zulässig, solange sie folgende Anforderungen erfüllen:

- Sie dürfen maximal 50 Prozent der Wandlänge einnehmen.
- Sie müssen mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirsthöhe enden.
- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.

2. Fassadengestaltung

Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig. Auf Punkt 9.7 der textlichen Festsetzungen in Teil A wird verwiesen.

3. Einfriedungen

Allgemeine Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Hecken sind entlang aller Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig. Zäune und Mauern sind in einer offenen, durchlässigen Bauweise auszuführen, es sei denn, für bestimmte Straßenräume (z. B. Bahnhofstraße) ist eine geschlossene Ausführung ausdrücklich zugelassen.

Unzulässig sind Einfriedungen:

- die überwiegend aus Kunststoff bestehen,
- die mit blickdichten Kunststoffelementen (z. B. Inlays in Gitterzäunen) versehen sind,

- oder die eine vollständig undurchsichtige Wirkung erzeugen, ohne gestalterische Gliederung oder Begrünung.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind in offener Ausführung zu errichten.

Entlang der Bahnhofstraße sind abweichend auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Tore und Einfriedungen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind in offener Bauweise auszuführen; durchgehende, massive Sockel sind unzulässig.

Abweichend hiervon sind im unmittelbaren Bereich von Terrassen geschlossene Einfriedungen bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Der Abstand zur Terrassenkante darf höchstens 3,0 m betragen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich und eine Größe von 1,0 m² innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und 2,5 m² innerhalb der Mischgebiete nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Lärmschutz

Innerhalb des Plangebiets bestehen Lärmimmissionsbelastungen insbesondere entlang der Bahnhofstraße. Bei Neubebauung bzw. wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden an der genannten Hupterschließungsstraße werden folgende Schutzmaßnahmen empfohlen:

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 einzuhalten. Darüber hinaus wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen

Altlasten und Bodenschutz

Auch bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen. So können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts verursachen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

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

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Hattersheim am Main und die Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises hiervon umgehend zu unterrichten. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung VI Arbeitsschutz und Abteilung IV / Wi Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

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

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

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

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

Eigenverantwortung für Objektschutz gegenüber Starkregen

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Bauherrinnen und Bauherren sowie Gebäudenutzer selbst dafür verantwortlich, geeignete Maßnahmen zum Schutz ihrer Gebäude vor Überflutungsgefahren infolge von Starkregenereignissen zu treffen. Diese Eigenvorsorge kann beispielsweise durch bauliche Vorkehrungen wie Rückstausicherungen, wasserdichte Kelleröffnungen oder gezielte Geländemodellierungen erfolgen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 (4) HWG, § 55 (2) WHG)

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

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattersheim am Main ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet

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

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

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

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

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

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

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

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

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

Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen

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

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

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind im Bereich von Schutzstreifen die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu berücksichtigen.

Grenzabstände für Pflanzen

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

Kampfmittel

[Wird nach Erfordernis im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Bestandsschutz

Gemäß Art. 14 (1) Grundgesetz gilt für die Bebauung Bestandsschutz, welche bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 121 „Mittlere Bahnhofstraße“ entstanden ist. Dieser erlischt nur im Falle genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen bei Neubebauung bzw. wesentlichen Änderungen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
PlanZV	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 1 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
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 2 (3) des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. November 2022 (GVBl. S. 576).

E. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) 1 BauGB)	am 21.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§2 (1) 2 BauGB)	am 28.07.2022
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	__.__2025
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	__.__2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom __.__.2025 bis __.__.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2025 bis __.__.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	__.__2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)	__.__2025

Hattersheim am Main, den

Klaus Schindling
Bürgermeister