

Stadt Hattersheim am Main

# **Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil 5/5)**

**Satzungsfassung gemäß § 10 BauGB**

Stand: 26.01.2022

Auftraggeber: Stadt Hattersheim am Main

<b>I</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)	7
3	Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)	10
4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	10
5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	10
6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB) (§§ 12, 14, 21a, 23 BauNVO)	11
7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	11
8	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	11
9	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	11
10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)	12
11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	20
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	20
13	Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)	25
<b>II</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>26</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
2	Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim	29
<b>III</b>	<b>WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>30</b>
1	Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser	30
<b>IV</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>32</b>
1	Altlasten / Altablagerungen	32
<b>V</b>	<b>HINWEIS ÜBER DIE EINSICHTNAHME IN DIE RECHTSGRUNDLAGEN UND SONSTIGEN VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>34</b>
<b>VI</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>35</b>
1	Artenschutz	35
2	Bodendenkmäler	37
3	Kampfmittelbelastung	37
4	Baugrund / Bodenschutz	38
5	Grundwasserschutz	39

<b>6</b>	<b>Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (gem. § 12 Luftverkehrsgesetz)</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Starkregenereignisse</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Leitungen</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>Waldabstand / Baumfallgrenze</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>Satzungen</b>	<b>41</b>
<b>VII</b>	<b>PFLANZLISTEN .....</b>	<b>42</b>
<b>VIII</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>44</b>
<b>IX</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>45</b>
<b>X</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>46</b>

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 i.v.m. § 1 (4) ff BauNVO)

1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 (2) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) BauNVO).

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, nicht selbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe.
2. selbstständige Speditionen ohne Produktion / Warenverarbeitung,
3. Paketdienst- und Kurierdienstunternehmen
4. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze.
5. Tankstellen.
6. Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe.
7. Vergnügungsstätten.

### 1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 (2) BauNVO selbstständige Speditionen ohne Produktion / Warenverarbeitung, Paketdienst- und Kurierdienstunternehmen, selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze ohne Produktion / Warenverarbeitung, Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.3.2 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 (2) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.3.3 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.3.4 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 (3) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### 1.4 Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und deren Eigenschaften - Geräuschkontingentierung (§ 1 (4) BauNVO)

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  tags und nachts in dB(A)

Fläche	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)	$L_{EK, Nacht}$ in dB(A)
GE 1	52	37
GE 2	50	35
GEe	50	35

$L_{EK, Tag / Nacht}$  = Emissionskontingent Tag/Nacht

Für Immissionsorte innerhalb der nachfolgend definierten Richtungssektoren erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente - Richtungssektoren

Richtungssektor Zusatzkontingent	L <sub>EK</sub> , Tag in dB(A)	L <sub>EK</sub> , Nacht in dB(A)
	Tag [dB(A)]	Tag [dB(A)]
A	0	0
B	+ 10	+ 10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 463240 Y= 5545955 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (152° bis 257°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

Richtungssektor B (257° bis 152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.



Abbildung 1: Lage der Richtungssektoren (ohne Maßstab) – unverbindliche Darstellung (maßgeblich ist die Definition in der textlichen Festsetzung)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche**

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis WA 7 darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich darf die Grundflächenzahl durch Anlagen für Feuerwehrumfahrungen / -wege, die wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138), ausgebildet sind, bis zu 0,85 überschritten werden.

### **2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche / Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1 Garagengeschosse i. S. d. § 21a (1) BauNVO sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a (1) BauNVO).

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO).

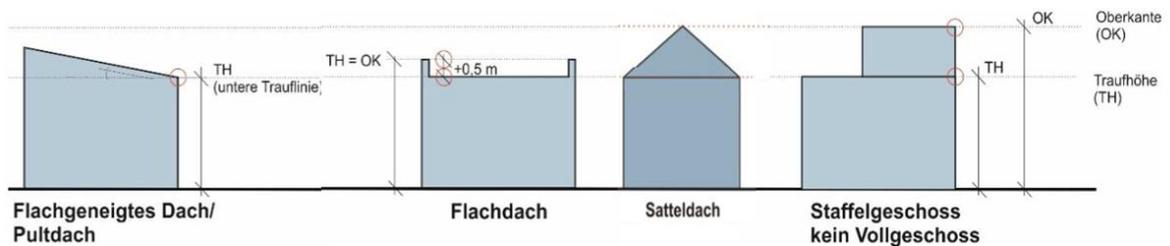
### **2.3 Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und Firsthöhe bzw. die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN).

2.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 ist maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Abweichend ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss maßgebend zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses (§ 18 (1) BauNVO).

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist im Plangebiet bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der baulichen Anlage (OK) und bei Gebäuden mit

geneigten Dächern (Pulldächer, Satteldächer. etc.) die Oberkante der Dachkonstruktion (Firsthöhe, FH) (§ 18 (1) BauNVO).



2.3.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante OK Kellergeschoss / Tiefgarage ist die Oberkante der Konstruktion einschließlich Erdüberdeckung für Dachbegrünung. Sofern es darüber befestigte Flächen gibt, ist die Oberkante der Konstruktion einschließlich Erdüberdeckung zuzüglich Oberkante der befestigten Flächen im Endausbauzustand maßgebend. Sofern es keine Erdüberdeckung gibt, ist die Oberkante der Konstruktion zuzüglich Oberkante der befestigten Flächen im Endausbauzustand heranzuziehen (§ 18 (1) BauNVO). Aufhügelungen für Baumanpflanzungen gemäß Festsetzung Nr. I 10.7.1 sind von der Oberkante ausgenommen.

2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Absturzsicherungen sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 (6) BauNVO).

2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)

2.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.4.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch Absturzsicherungen, Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um bis zu 2 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).

2.4.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten und sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) um bis zu 2 m zulässig. Die technisch und

betrieblich notwendigen Dachaufbauten sowie sonstigen haustechnischen Anlagen (mit Ausnahme der nach Nr. I 2.4.2 genannten Anlagen) müssen auf allen Gebäudeseiten um mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein (§ 18 (1) BauNVO).

## 2.5 Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 1

2.5.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.5.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch Absturzsicherungen, Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um bis zu 2 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).

2.5.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten und sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) um bis zu 2 m zulässig. Die technisch und betrieblich notwendigen Dachaufbauten und sonstigen haustechnischen Anlagen (mit Ausnahme der nach Nr. I 2.5.2 genannten Anlagen) müssen auf allen Gebäudeseiten um mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein (§ 18 (1) BauNVO).

## 2.6 Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 2

2.6.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.6.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch Absturzsicherungen sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um bis zu 2,0 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).

2.6.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten und sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) um bis zu 2 m zulässig. Die technisch und betrieblich notwendigen Dachaufbauten und sonstigen haustechnischen Anlagen (mit Ausnahme der unter Nr. I 2.6.2 und 2.6.4 genannten Anlagen) müssen auf allen Gebäudeseiten um mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein (§ 18 (1) BauNVO).

2.6.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre um bis zu 5 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).

### **3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Abweichungen von der in der Planzeichnung Teil 1 festgesetzten geplanten Höhenlage sind um bis zu 0,25 m zulässig.

*Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage dient der Bestimmung der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (6) Hessische Bauordnung (HBO).*

### **4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

- 4.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 und WA 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 60 m.
- 4.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, in der Gebäudelängen größer 50 m zulässig sind.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Hausgruppen zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhäuser auf einem Baugrundstück, die nach WEG-Recht in vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten in Form von Reihenhäusern / Hausgruppen geteilt sind.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Als Doppelhäuser zählen auch Einzelhäuser auf einem Baugrundstück, die nach WEG-Recht in vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten in Form von Doppelhäusern geteilt sind.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhäuser auf einem Baugrundstück, die nach WEG-Recht in vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten in Form von Doppelhäusern oder Reihenhäusern / Hausgruppen geteilt sind.

### **5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und Garagen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – sowie Kellergeschosse, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen „Keller- / Tiefgaragengeschoss“ zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- 5.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb eines Abstandes von mindestens 5 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

## **6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB) (§§ 12, 14, 21a, 23 BauNVO)**

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen „St“ bzw. „St / Ga“ zulässig.

## **7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Das Gleiche gilt für nach WEG-Recht geteilte Nutzungseinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern / Hausgruppen (vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten) auf einem gemeinsamen Grundstück.
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1,17 Wohnungen zulässig.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1,21 Wohnungen zulässig.
- 7.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1,31 Wohnungen zulässig.
- 7.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1,32 Wohnungen zulässig.
- 7.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1,53 Wohnungen zulässig.

*Hinweis: Die berechnete Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird kaufmännisch gerundet.*

## **8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 8.1 Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dient der Ausgestaltung eines Aufenthalts- und Spielbereichs im Quartier. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Feuerwehraufstellflächen zulässig.
- 8.2 Auf der öffentlichen Fußwegefläche sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen „F+R“ ist die Anlage von Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen für das angrenzende allgemeine Wohngebiet zulässig.

## **9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 9.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitanlagen“ dient der Naherholung, dem Aufenthalt und der Freizeitgestaltung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Aufenthaltsbereiche, Anlagen zur Freizeitgestaltung, Spielplätze, Fuß- und Radwege, Einfriedungen und untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünanlage dienen, wie z. B. Sitzbänke, zulässig. Zulässig ist die Anlage von Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen für das angrenzende allgemeine Wohngebiete WA 5.2.

- 9.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage / Waldrandzone“ dient dem Aufbau einer an das Wohngebiet angrenzenden naturnahen Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft, zur Naherholung sowie zur Durchwegung der Quartiere.

In der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünanlage dienen, wie z. B. Sitzbänke oder Kinderspielgeräte. Zulässig ist die Anlage von Fuß- und Radwegen.

- 9.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Anpflanzung“ dient der Anlage einer naturnahen Grünfläche unter Beachtung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“.

## **10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**

### 10.1 Allgemeine Anforderungen an Pflanzungen

- 10.1.1 Für alle anzupflanzenden Gehölze – sofern in den Festsetzungen nichts Näheres bestimmt ist – gilt:

- Bäume 1. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang von 18-20 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.
- Bäume 2. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang von 16-18 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.
- Bäume 3. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang von 14-16 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.

Die Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten.

Die in den jeweiligen Festsetzungen bestimmten Bäume 2. oder 3. Ordnung sind Mindestanforderungen und können durch Bäume höherwertiger Ordnung in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Vorhandene oder als zu erhaltend festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten zu ersetzen.

10.1.2 Die aufgrund der jeweiligen Festsetzung unter Nr. I 10 anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume und die aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main erforderlichen Bäume können auf die Anzahl der in den Festsetzungen Nr. I 10.4, Nr. I 10.7, Nr. I 10.8, Nr. I 10.9 geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

## 10.2 Begrünung von Verkehrsflächen

10.2.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 30 % der Fläche zu begrünen. Mindestens die Hälfte hiervon ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Mindestqualität von 100 – 125 cm, 3 x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste B, zu bepflanzen. Spielbereiche sind innerhalb der gesamten Fläche zulässig.

Zusätzlich sind mindestens 1 standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 1. Ordnung, mindestens 3 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 2. Ordnung und mindestens 3 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 3. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, anzupflanzen. Die Pflanzungen haben in offenen, unbefestigten Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche zu erfolgen.

10.2.2 Im Fuß- und Radweg „F&R 1“ ist eine Baumreihe aus 6 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 2. Ordnung, z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

10.2.3 In den Planstraßen E und F sind an den festgesetzten Standorten standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume mindestens 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind innerhalb der Verkehrsfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Pflanzungen haben in begrüntem, unbefestigten Baumscheiben oder in unbefestigten Pflanzstreifen mit jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche zu erfolgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, Anfahrschutz, vorzusehen.

*Hinweis: Die Vorgaben im Bereich von Versorgungsleitungen sind zu beachten sowie entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutz) durchzuführen.*

## 10.3 Öffentliche Grünflächen

10.3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitanlagen“ ist als Grünfläche parkartig anzulegen und auf mindestens 30 % der Fläche naturnah zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als naturnahe Flächen gelten extensiv genutzte Wiesen sowie die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze. Zur Herstellung der mindestens 30 %-igen naturnahen Begrünung sind folgende Mindestanforderungen umzusetzen:

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche „Spiel- und Freizeitanlagen“ ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Mindestqualität von 100 – 125 cm, 3 x verpflanzt, z. B. gemäß Pflanzliste B, zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens 4 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, mindestens 8 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 2. Ordnung, z. B. gemäß Pflanzliste A, und mindestens 10 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 3. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, als Einzelbäume anzupflanzen.

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

Entlang der südlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche (zwischen den Flst. 84/3 und Flst. 234, Flur 15, Gemarkung Hattersheim) ist auf mindestens 5 m Breite ein zusammenhängender, naturnaher Krautsaum mit einer naturnahen Grünlandeinsaat unter Verwendung einer gebietsheimischen Saatgutmischung aufzubauen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10.3.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage / Waldrandzone“ sind mindestens 25 % der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, in einer Mindestqualität von 100 – 125 cm, 3 x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste B, zu bepflanzen.

10.3.3 Die Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Anpflanzung“ sind von baulichen Anlagen freizuhalten und naturnah zu begrünen. Als naturnahe Flächen gelten u. a. extensiv genutzte Wiesen, naturnahe Krautsäume sowie die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze.

*Hinweis: Die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“ (20.07.1987) ist zu beachten.*

#### 10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Grundstücksflächen

10.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die jeweiligen Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Begrünung ist mindestens wie folgt vorzusehen:

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 7 sind mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreifläche mit Sträuchern zu begrünen. Mindestens für die Hälfte der Begrünung sind standortgerechte, heimische Sträucher in einer Mindestqualität von 80 – 100 cm, 2 x verpflanzt, z.B. gemäß Pflanzliste B, zu verwenden. Die Anpflanzung in Form von Hecken ist zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung und je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.

10.4.2 Die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume zum Anpflanzen sind als standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume, 2. Ordnung zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind parallel zur Grundstücksgrenze entlang der Planstraße A zulässig.

10.4.3 Die im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 und WA 4.2 zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume zum Anpflanzen sind als standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume, 2. Ordnung zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind parallel zur Grundstücksgrenze entlang der Planstraße A zulässig.

10.4.4 Die im allgemeinen Wohngebiet WA 6 zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume zum Anpflanzen sind als standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume, 2. Ordnung zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind parallel zur Grundstücksgrenze entlang des Fuß- und Radwegs „F&R 2“ zulässig.

10.4.5 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

- Im Gewerbegebiet GE 1 ist je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasste Laubbaum 1. Ordnung und je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.
- Im Gewerbegebiet GE 2 ist je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasste Laubbaum 1. Ordnung und je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum 2. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

## 10.5 Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

10.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Befestigung von Zufahrten - mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten -, Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend tragfähig und wasserdurchlässig herzustellen.

10.5.2 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zur Befestigung von Zufahrten - mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten -, Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend tragfähig und wasserdurchlässig herzustellen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Lagerflächen und alle Betriebsflächen, die regelmäßig mit Lkw befahren werden.

10.5.3 In den öffentlichen Grünflächen sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind zur Oberflächenbefestigung nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend tragfähig und wasserdurchlässig herzustellen. Fußwege, Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.

10.5.4 Im Plangebiet ist die Verwendung anderer Materialien zur Befestigung zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird oder über eine geneigte Oberfläche in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

## 10.6 Dachbegrünung

10.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 7 sind die Dachflächen der obersten Geschosse – mit Ausnahme der Dachflächen von Tiefgaragen – mit einer Dachneigung von bis zu 15° auf einer Gesamtfläche von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

10.6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 7 sind die Dachflächen von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Dachneigung von bis zu 15° auf einer Gesamtfläche von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

10.6.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 80 % der Dachflächen mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen.

10.6.4 Im Gewerbegebiet GE 1 sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen.

10.6.5 Im Gewerbegebiet GE 2 sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 30 % der Dachfläche mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen.

10.6.6 Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine intensive Begrünung sowie die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

## 10.7 Begrünung von Tiefgaragen und durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen

10.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 7 sind die Dachflächen von Tiefgaragen, Kellergeschossen oder durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Terrassen, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, intensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Gesamtstärke von mindestens d=50 cm aufweisen.

Für Baumpflanzungen auf diesen Flächen muss die Gesamtstärke der Vegetationstragschicht für Bäume 2. Ordnung mindestens 120 cm und für Bäume 3. Ordnung mindestens 80 cm aufweisen. Diese können durch Aufhügelungen hergestellt werden.

10.7.2 Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

10.7.3 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Tiefgaragen, Kellergeschossen oder durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Gesamtstärke von mindestens  $d=10$  cm aufweisen.

#### 10.8 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Anpflanzung von standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen, z. B. gemäß Pflanzliste A, mit einer Mindestqualität 3 x verpflanzt und einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht vor möglichen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.

#### 10.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.9.1 Die in der Planzeichnung Teil 1 festgesetzten Pflanzflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung der anzupflanzenden standortgerechten, klimaangepassten Laubbäume, z.B. gemäß Pflanzliste A, hat in offenen, unbefestigten Baumscheiben oder in unbefestigten Pflanzstreifen mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche zu erfolgen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Die verbleibenden Flächen der Anpflanzflächen sind gemäß dem in der textlichen Festsetzung Nr. I 10.9.2 festgesetzten Begrünungsanteil mit niedrigen standortgerechten Sträuchern, gemäß, z.B. Pflanzliste B, zu bepflanzen.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen - mit Ausnahme von öffentlichen Abfallsammelbehältern / -containern - innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche ist nicht zulässig. Die Anlage von Zufahrten und Wegen innerhalb der Anpflanzfläche ist zulässig.

10.9.2 Für den Begrünungsanteil und die anzupflanzenden Bäume gilt folgendes:

- In der Anpflanzfläche „P 1“ ist eine Baumreihe aus mindestens 14 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 1. Ordnung, z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume von mindestens 8 m und maximal 20 m einzuhalten. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche beträgt 100 %.

- In der Anpflanzfläche „P 2“ ist eine Baumreihe aus mindestens 5 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume von mindestens 8 m und maximal 20 m einzuhalten. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche beträgt mindestens 50 %.
- In der Anpflanzfläche „P 3“ ist eine Baumreihe aus mindestens 7 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume von mindestens 8 m und maximal 20 m einzuhalten. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche beträgt mindestens 70 %.
- In der Anpflanzfläche „P 4“ ist eine Baumreihe aus mindestens 11 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume von mindestens 8 m und maximal 20 m einzuhalten. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche beträgt mindestens 80 %.
- In der Anpflanzfläche „P 5“ ist eine Baumreihe aus mindestens 6 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen 1. Ordnung, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume von mindestens 8 m und maximal 20 m einzuhalten. Der Begrünungsanteil innerhalb der Anpflanzfläche beträgt mindestens 80 %.

#### 10.10 Herstellung von Fledermausquartieren

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 und im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist je angefangene 70 m Fassadenlänge mindestens ein Quartierskasten für Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) an den Gebäuden zu installieren. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 können die Quartierkästen alternativ an der schattigen Seite von Lärmschutzeinrichtungen in Form von Schallschutzwänden angebracht werden.

Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m fach- und sachgerecht anzubringen, sodass eine Besiedelung begünstigt wird.

Es sind Fledermaus-Universal-Sommerquartiere, alternativ auch Ganzjahresquartiere, die für die vorkommenden Fledermausarten geeignet sind, zu verwenden.

Die Fledermauskästen sind jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Alternativ können auch in die Gebäude integrierte Fledermausquartiere hergestellt werden.

#### 10.11 Beleuchtung

10.11.1 Im Plangebiet ist – mit Ausnahme der Planstraße A bis E – bei einer Beleuchtung die Lichtausstrahlung jeder Leuchte auf den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel

bis 70 Grad zu beschränken, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

10.11.2 Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

#### 10.12 Materialien für Dachbedeckungen

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

11.1 Die in der Planzeichnung mit „GL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht mit einer durchgängigen Breite von mindestens 1,5 m zugunsten der privaten Erschließung der Grundstücke im jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### **12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

12.1 Lärmschutzeinrichtung im allgemeinen Wohngebiet WA 7

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im allgemeinen Wohngebiet WA 7 eine Lärmschutzeinrichtung wie folgt zu errichten:

- Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens  $DLR^1 = 24 \text{ dB(A)}$  betragen.
- Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ ohne Unterbrechung.
- Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe „LSE OK min.“.
- Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“. Eine Verschiebung der oberen Schirmkante ist parallel zur festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ bis zur westlichen bzw. nördlichen Baugrenze zulässig, sofern die Mindestlänge und die Mindesthöhe durch die parallele Verschiebung ohne Unterbrechung eingehalten werden. Ein Versatz innerhalb der

---

<sup>1</sup> Schallabsorptionswert

Lärmschutzeinrichtung ist unter den zuvor genannten Mindestanforderungen möglich.

- Die Lärmschutzeinrichtung kann auch ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeführt werden, sofern die zuvor genannten Anforderungen erfüllt sind.

## 12.2 Lärmschutzeinrichtung im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 Lärmschutzeinrichtungen wie folgt zu errichten:

- Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens  $DLR = 24 \text{ dB(A)}$  betragen.
- Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ ohne Unterbrechung.
- Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe „LSE OK min.“.
- Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“. Eine Verschiebung der oberen Schirmkante ist parallel zur festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ innerhalb der Fläche „für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ zulässig, sofern die Mindestlänge und die Mindesthöhe durch die parallele Verschiebung ohne Unterbrechung eingehalten werden. Ein Versatz innerhalb der Lärmschutzeinrichtung ist unter den zuvor genannten Mindestanforderungen möglich.
- Die Lärmschutzeinrichtungen können ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeführt werden, sofern die zuvor genannten Anforderungen erfüllt sind.

## 12.3 Lärmpegelbereiche (LPB)

12.3.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der folgenden Tabelle 3 aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung (Teil 4: „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (Juli 2016) - freie Schallausbreitung“) zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Tabelle 3: Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches <sup>1)</sup>
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	*	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\* Die Anforderungen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

12.3.2 Wenn Räume, die zum Schlafen genutzt werden (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) nicht über ein Fenster an einer Fassade in einem Lärmpegelbereich von weniger als III der DIN 4109 (Juli 2016) verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Räume, die zum Schlafen genutzt werden, mit dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (mind. 20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

12.3.3 Es können geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass - insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten Fassadenabschnitten und Gebäudeteilen - geringere Lärmpegelbereiche erreicht werden.

## 12.4 Schallschutz im Gewerbegebiet (Gewerbelärm)

12.4.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind an den nördlichen Fassadenabschnitten im Nachtzeitraum keine offenbaren Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (nach DIN 4109, Juli 2016) zulässig. In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung (vgl. Nr. I 12.3.2) sicherzustellen, soweit die Räume nicht über andere zulässige offenbare Fenster oder Türen verfügen.

Öffenbare Fenster oder Türen von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den nördlichen Fassadenabschnitten zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am offenbaren Fenster oder der offenbaren Tür unter Berücksichtigung der gemäß Gutachten Gfl (Mai 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern maßgeblichen Gewerbelärmsituation und Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nachts 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters / der geöffneten Tür des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

## 12.5 Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet (Gewerbelärm)

12.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den östlichen Fassadenabschnitten (siehe Planzeichnung Teil 2 und 3) keine offenbaren Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (nach DIN 4109, Juli 2016) zulässig. In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung (vgl. Nr. I 12.3.2) sicherzustellen, soweit die Räume nicht über andere zulässige offenbare Fenster oder Türen verfügen.

Öffenbare Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den östlichen Fassadenabschnitten zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am offenbaren Fenster oder der offenbaren Tür unter Berücksichtigung der gemäß Gutachten Gfl (Mai 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern maßgeblichen Gewerbelärmsituation und Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags / nachts 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters / der geöffneten Tür des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

12.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind an den westlichen und nördlichen Fassadenabschnitten (siehe Planzeichnung Teil 2 und 3) keine offenbaren Fenster oder

Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (nach DIN 4109, Juli 2016) zulässig. In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung (vgl. Nr. I 12.3.2) sicherzustellen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffentbare Fenster oder Türen verfügen.

Öffentbare Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den betroffenen Fassadenabschnitten zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am öffentbaren Fenster oder der öffentbaren Tür unter Berücksichtigung der gemäß Gutachten Gfl (Mai 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern maßgeblichen Gewerbelärsituation und Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags / nachts 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters / der geöffneten Tür des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

12.5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 7 sind innerhalb der gemäß Planzeichnung Teil 3 festgesetzten Bereiche für Schallschutzmaßnahmen mit geschossweiser Abgrenzung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet tags keine öffentbaren Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (nach DIN 4109, Juli 2016) im jeweiligen Geschoss zulässig. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen ist eine ausreichende Belüftung (vgl. Nr. I 12.3.2) sicherzustellen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffentbare Fenster oder Türen verfügen.

Öffentbare Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den betroffenen Fassadenabschnitten zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am öffentbaren Fenster oder der öffentbaren Tür unter Berücksichtigung der gemäß Gutachten Gfl (Mai 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern maßgeblichen Gewerbelärsituation und Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters / der geöffneten Tür des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

12.5.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 7) sind innerhalb der gemäß Planzeichnung Teil 2 festgesetzten Bereiche für Schallschutzmaßnahmen mit geschossweiser Abgrenzung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet nachts keine öffentbaren Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (nach DIN 4109, Juli 2016) im jeweiligen Geschoss zulässig. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen ist eine ausreichende Belüftung (vgl. Nr. I 12.3.2)

sicherzustellen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffentbare Fenster oder Türen verfügen.

Öffentbare Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den betroffenen Fassadenabschnitten zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am öffentbaren Fenster oder der öffentbaren Tür unter Berücksichtigung der gemäß Gutachten Gfl (Mai 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern maßgeblichen Gewerbelärmsituation und Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nachts 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters / der geöffneten Tür des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

### **13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)**

- 13.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 ist die Nutzung erst zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 7 die Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzung Nr. I 12.1 und im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) die Lärmschutzeinrichtungen gemäß Festsetzung Nr. I 12.2 errichtet ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist die Nutzung erst zulässig, wenn im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) die Lärmschutzeinrichtungen gemäß Festsetzung Nr. I 12.2 errichtet ist.

Wird die Lärmschutzeinrichtung ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 7 oder im Gewerbegebiet (GE 1 / GE 2) ausgeführt, muss diese mindestens als Rohbau i.S.d. § 84 (1) Hessische Bauordnung (HBO) (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein.

*Hinweis: Die Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 kann vorher zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass die Aufnahme der Nutzung i.S.d. § 84 (7) HBO (Nutzungsaufnahme) erst nach Errichtung der Lärmschutzeinrichtung erfolgt.*

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) bis (3) Hessischer Bauordnung (HBO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dachform / Dachneigung

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 45° sowie Pultdächer und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind nur Pultdächer und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
- 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis WA 7 sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.
- 1.1.5 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.

#### 1.2 Dachaufbauten

- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachaufbauten / -anlagen zulässig:
- a) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
  - b) Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2 m.
  - c) Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- 1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Dachaufbauten / -anlagen zulässig:
- a) Absturzsicherungen Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 2 m.
  - b) technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten, sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) mit einer Höhe von bis zu 2 m. Die Dachaufbauten und sonstigen haustechnischen Anlagen (mit Ausnahme der unter a) genannten Anlagen) müssen auf allen Gebäudeseiten um mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

1.2.3 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind folgende Dachaufbauten / -anlagen zulässig:

Im GE 1:

- a) Absturzsicherungen, Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 2 m.
- b) technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten, sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) mit einer Höhe von bis zu 2 m. Die Überschreitung durch Dachaufbauten und sonstige haustechnische Anlagen (mit Ausnahme der unter a) genannten Anlagen) muss auf allen Gebäudeseiten mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

Im GE 2:

- a) Absturzsicherungen, sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 2 m.
- b) technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten, sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) mit einer Höhe von bis zu 2 m. Die Überschreitung durch Dachaufbauten und sonstige haustechnische Anlagen (mit Ausnahme der unter a) und c) genannten Anlagen) muss auf allen Gebäudeseiten mindestens 2 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.
- c) Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 5 m.

1.2.4 Unterer Bezugspunkt der Anlagen / Aufbauten ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.3 Gestaltung von Fassaden / Obergeschossen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 müssen die der Planstraße E zugewandten Außenwände über einer Höhe von 115,0 m ü.NHN auf einer Länge von mindestens 80 % der Gesamtlänge der Außenwand um mindestens 1,5 m zurückspringen. Der Rücksprung muss gegenüber der Außenwand des unterhalb der Höhe von 115,0 m ü.NHN liegenden obersten Geschosses erfolgen. Die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten sind vom Rücksprung ausgenommen.

1.4 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Im Plangebiet sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen, geschlossene Einfriedungen oder durch Einhausung optisch abzuschirmen und der Sicht zu entziehen.

1.5 Standort und Gestaltung von Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind - mit Ausnahme von Müll- / Abfallbehältern und Müll- / Abfallaufstellflächen sowie nicht-überdachten und überdachten Fahrradabstellplätzen -

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen festgesetzter Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche nur zulässig, wenn sie mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Fläche bzw. der entsprechenden Grundstücksgrenze aufweisen sowie die jeweilige Nebenanlage die maximale Größe der Grundfläche von bis zu 7 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## 1.6 Einfriedungen

1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. nicht zulässig. Einfriedungen sind - mit Ausnahme von Lärmschutzwänden - nur in Form offener Zäune oder in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste B, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste B, - auch mit innenliegendem Drahtzaun - bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 3 m und eine Länge von 3,5 m nicht überschreiten.

1.6.2 Stützmauern sind zur Abfangung des Geländes, bis zu einer Höhe von 1,5 m als geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. zulässig. Sofern höhere Stützmauern erforderlich werden, sind diese gestaffelt - mit einem Rücksprung von der darunterliegenden Stützmauer um mindestens 1,5 m - auszubilden. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Festsetzung Nr. II 1.6.1 auf den Stützmauern zulässig.

## 1.7 Werbeanlagen

1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

1.7.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im Gewerbegebiet sind:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

- Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet sind je Baugrundstück zwei selbstständige Werbeanlage mit jeweils bis zu zwei Ansichtsflächen zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 113,5 m ü.NHN im GEE, von 117,5 m üNHN im GE 1 und von 119,5 m ü.NHN im GE 2 nicht überschreiten.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

## **2 Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim**

- 2.1 Abweichend von § 4 (3) der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim (in der Bekanntmachung vom 03.12.2015) sind im allgemeinen Wohngebiet Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder Garagen in einer Breite von bis zu 80 % der Länge der Grundstücksgrenze entlang der erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.2 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim in der jeweils gültigen Fassung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,1 Stellplätze (für PKW) je Wohneinheit herzustellen. Von den 1,1 Stellplätzen sind 0,1 Stellplätze als Besucherstellplätze herzustellen.
- 2.3 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim in der jeweils gültigen Fassung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten 2,5 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit herzustellen.

### III WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)

#### 1 Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt.

##### 1.1 Allgemeine Regelung in den Baugebieten

In den Baugebieten ist die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser in allen Fällen zulässig.

##### 1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 7

Das im allgemeinen Wohngebiet WA 1 - mit Ausnahme der Teile des allgemeinen Wohngebietes WA 1a -, WA 2, WA 3 - mit Ausnahme der Teile des allgemeinen Wohngebietes WA 3a -, WA 4, WA 5 und WA 6 anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder in die Kanalisation abzuleiten.

Das im allgemeinen Wohngebiet WA 1a und WA 7 anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Das im allgemeinen Wohngebiet WA 3a anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder zeitverzögert in den Regenwasserkanal der Straße Hugo-Hoffmann-Ring abzuleiten.

Die Versickerung kann auf Versickerungsflächen in Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen über eine belebte Bodenzone oder über Rigolensysteme erfolgen. Bei Versickerung über die belebte Bodenzone ist eine Mindeststärke der belebten Bodenzone von 0,3 m herzustellen.

Bei zeitverzögerter Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anlagen so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 106,8 l/(s\*ha) für WA 1a, von 10 l/(s\*ha) für WA 3a und von 36 l/(s\*ha) für WA 7 nicht überschritten wird. Für WA 1 - mit Ausnahme der Teile des allgemeinen Wohngebietes WA 1a -, WA 2, WA 3 - mit Ausnahme der Teile des allgemeinen Wohngebietes WA 3a -, WA 4, WA 5 und WA 6 gilt eine zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 179,6 l/(s\*ha).

Der Notüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

##### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiete GEE, Gewerbegebiet GE 1

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im Gewerbegebiet GE 1 ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Die Versickerung kann auf Versickerungsflächen in Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen über eine belebte Bodenzone oder über Rigolensysteme erfolgen. Bei Versickerung über die belebte Bodenzone ist eine Mindeststärke der belebten Bodenzone von 0,3 m herzustellen.

Der Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal in der Straße An der Taunuseisenbahn angeschlossen werden.

Wenn eine Versickerung aufgrund technischer oder rechtlicher Voraussetzungen nicht möglich ist, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in den Regenwasserkanal in der Straße An der Taunuseisenbahn abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 10 l/(s\*ha) nicht überschritten wird.

#### 1.4 Gewerbegebiet GE 2

Im Gewerbegebiet GE 2 ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Die Versickerung kann auf Versickerungsflächen in Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen über eine belebte Bodenzone oder über Rigolensysteme erfolgen. Bei Versickerung über die belebte Bodenzone ist eine Mindeststärke der belebten Bodenzone von 0,3 m herzustellen.

Wenn eine Versickerung aufgrund technischer oder rechtlicher Voraussetzungen nicht möglich ist, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Bei zeitverzögerter Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anlagen so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 29,6 l/(s\*ha) nicht überschritten wird.

Der Notüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

#### *Hinweise:*

*Für die Herstellung einer Versickerungsmulde bzw. die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine Bodenaustausch der Auffüllungen erforderlich.*

*Bei nachweislich gering durchlässigen Böden ( $K_f \leq 10^{-6}$  m/s) ist für eine beabsichtigte Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Untergrund versickerungsfähig herzustellen.*

*Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.*

*Der Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit, die privaten Retentionsanlagen, etc. ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.*

*Für die Einleitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in einen bestehenden Regenwasserkanal ist die Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde erforderlich.*

## IV KENNZEICHNUNGEN

### 1 Altlasten / Altablagerungen

Die Flurstücke 244 und 49/22, Flur 15 werden im Altflächeninformationssystem (Altis) unter der Nr. 436.005.020-001.038 (Nomenklatur des Planungsverbandes 025A) als Altablagerung geführt (siehe Planzeichnung Teil 1 – Kennzeichnungen – rote Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

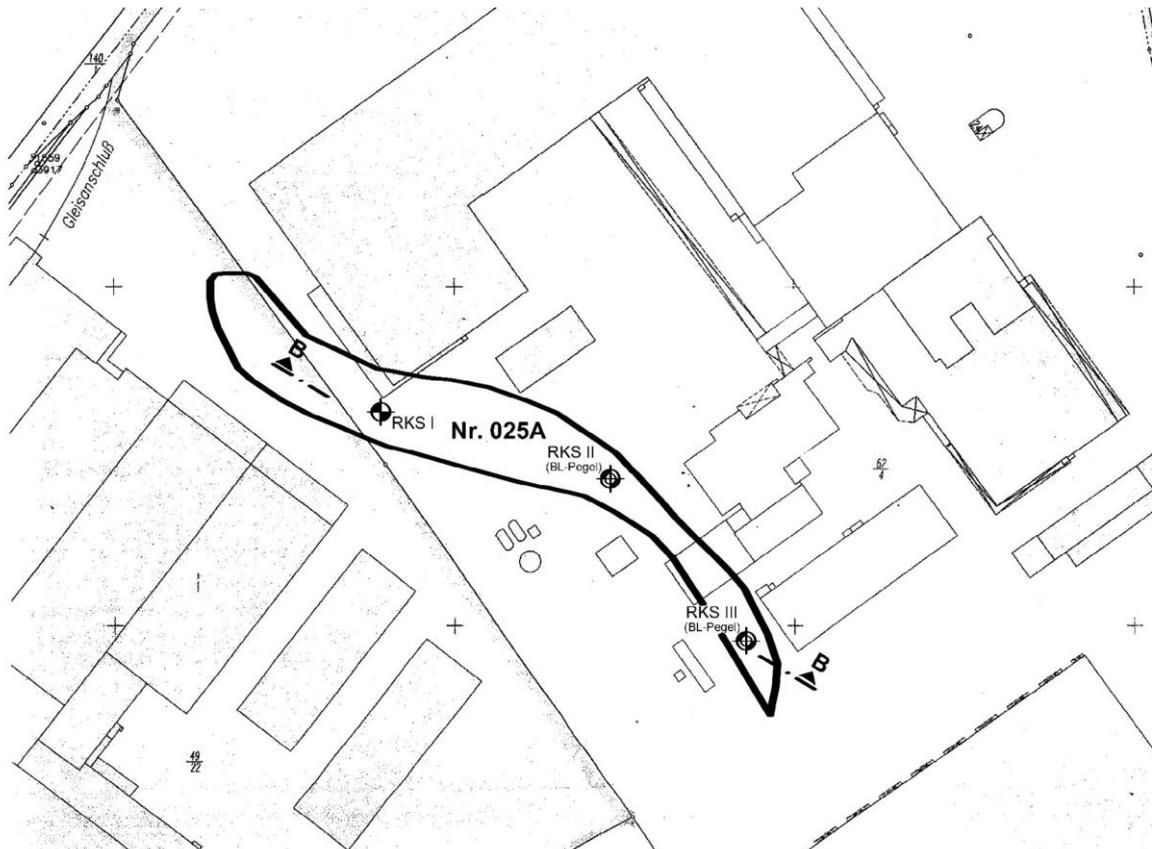


Abbildung 2: Auszug aus dem Lageplan Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (2005)<sup>2</sup>

Das Flurstück 49/22, Flur 15 wird im Altflächeninformationssystem (Altis) unter der Nr. 436.005.020-001.120 als Eintrag mit mehreren Firmenstandorten (Elektromontagen, Hoch- und Tiefbau und KFZ-Einzelhandel) geführt.

Durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner GmbH wurden Bodengutachten angefertigt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (10.11.2005): Umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen, Bearbeitungsnummer: 5916-636/478-5592-N1, Wiesbaden-Delkenheim, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (19.01.2015): Umwidmung der Liegenschaft Voltastraße 5 in 65795 Hattersheim von Gewerbenutzung in Wohnnutzung – Orientierende

<sup>2</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (10.11.2005): Umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen, Bearbeitungsnummer: 5916-636/478-5592-N1, Wiesbaden-Delkenheim.

umwelttechnische Untersuchung, Ergebnisse und Grobkostenschätzung, Wiesbaden-Delkenheim. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (24.02.2017): Baugrunderkundung und umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration, Wiesbaden-Delkenheim. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim). Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass kein Hinweis auf eine Altlast i.S.d. Bundesbodenschutzgesetzes bzw. kein Verdacht bzgl. der relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser, Boden – Nutzpflanzen besteht.

Potenziell im Untergrund enthaltene Schadstoffe sind abfalltechnisch zu deklarieren, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird empfohlen Erd- und Gründungsarbeiten von einem Baugutachter zumindest stichprobenartig überwachen und hinsichtlich der abfallrechtlichen Relevanz abnehmen zu lassen.

Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle wird eine baugutachterliche Überwachung und Freimessung der angrenzenden gewachsenen Böden empfohlen.

Vor Beginn von Bauvorhaben und Erdarbeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 - zu informieren. Diese weist darauf hin, dass „im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, (ist) zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 (LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98) vor der weiteren Aufbereitung zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln ) zu untersuchen“ ist.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten organoleptisch (optisch, geruchlich) Verunreinigungen des Bodens festgestellt, die nicht schon in den umwelttechnischen Gutachten dokumentiert sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 - unverzüglich zu informieren.

## **V HINWEIS ÜBER DIE EINSICHTNAHME IN DIE RECHTSGRUNDLAGEN UND SONSTIGEN VORSCHRIFTEN**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach vorheriger Terminabstimmung im Rathaus, Verwaltungsgebäude Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main beim Referat Bauen, Planen und Umwelt eingesehen werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind die jeweiligen Auslegungs- und Betretungshinweise zu beachten.

## VI HINWEISE

### 1 Artenschutz

#### 1.1 Allgemeine Anforderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

#### 1.2 Beschränkung von Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die zuständigen Naturschutzbehörden zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder verschließen, wobei gleichzeitig Ausweichquartiere oder -brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle vorgehalten werden müssen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen etc.).

#### 1.3 Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten

Zur Förderung der Biodiversität in der Stadt Hattersheim wird empfohlen, an allen Gebäuden künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (u.a. für Mauersegler, Schwalben, Haussperling, Star). Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

#### 1.4 Herstellung von Fledermaussommerquartieren

An den Außenfassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 wird empfohlen je Gebäude bzw. nach WEG geteilter Nutzungseinheit mindestens ein Fledermauskasten sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

#### 1.5 CEF-Maßnahme - Zauneidechsen

Rechtzeitig vor Aufnahme von Erdbautätigkeiten ist der Geltungsbereich auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Diese Überprüfung ist durch einen Sachverständigen während der Aktivzeit der Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum zwischen April bis September durchzuführen. Bei positivem Befund sind geeignete

Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermeiden. Hierfür sind die Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat mit einer Mindestgröße von ca. 500 m<sup>2</sup> umzusiedeln.

*Hinweis: Das Ersatzhabitat wird vorlaufend auf dem Flurstück 90/18, Flur 4 in der Gemarkung Okriftel im Frühjahr 2021 hergestellt. Die Sicherung zur Herstellung des Ersatzhabitats erfolgt im städtebaulichen Vertrag .*



Abbildung 3: Lage des Ersatzhabitates (Quelle: Kartengrundlage der Stadt Hattersheim).

## 1.6 Kollisionsschutz an Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite

und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.

- Einsatz geeigneter Fenster- oder Fassadenflächen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

### 1.7 Beleuchtung

Im Plangebiet sollen ausschließlich die notwendigen, befestigten Flächen und Grundstücksfreiflächen beleuchtet werden. Dabei sind nach außen in die Landschaft oder nach oben strahlende Lichtstände zu vermeiden. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke als auch in der Beleuchtungsdauer. Die Beleuchtung ist in Form geschlossener Konstruktionen sowie mit der Mindestschutzart IP 43 durchzuführen.

Zur Beleuchtung öffentlicher Grünflächen sollen nur Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe verwendet werden.

## 2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet wurde eine Magnetometerprospektion (Posselt & Zickgraf Prospektion Gbr 11/2020: Prospektion Hattersheim „Vordere Voltastraße“) durchgeführt. Ergebnis ist, dass archäologische Strukturen in begrenztem Umfang nachweisbar sind. Vor Durchführung von Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind weitere Voruntersuchungen mit Grabungsschnitten – in Abstimmung mit der zuständigen Behörde – durchzuführen.

Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu benachrichtigen, da mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde stattfinden soll.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden.

## 3 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung dem Kampfmittelräumdienst vorliegender Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Aus diesem Grund

muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für den Fall, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes gefunden werden und eine Entschärfung von Blindgängern an Ort und Stelle erforderlich wird, ist der genaue Termin der Entschärfung frühzeitig den zuständigen Versorgungsträgern, insbesondere hinsichtlich der Ferngasleitung, bekannt zu geben, damit notwendige Vorkehrungen seitens der Leitungsbetreiber getroffen werden können.

#### **4 Baugrund / Bodenaushub / Bodenschutz**

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten. Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern.
- Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden: Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit

leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupenbagger), die „vor Kopf“ arbeiten können.

Im Rahmen des Bodenaushubs ist sicherzustellen, dass es nicht zu Vermischungen von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen kommt.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

## 5 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem Grundwasserschwankungsbereich; es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bereiche erreichen könnte. Es wird empfohlen, entsprechende Abdichtungsmaßnahmen zu prüfen ggf. vorzusehen.

Sollte bei einzelnen Bauvorhaben Grundwasser aufschließen, so ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag einer Erlaubnis zur Grundwasserhaltung während der Bauzeit zu stellen.

## 6 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (gem. § 12 Luftverkehrsgesetz)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt. Hierbei liegt insbesondere der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100 m ü. NHN). Die zulässige Höhe beträgt innerhalb dieses Umkreises 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3) (gem. § 12 (3) Ziffer 1a LuftVG). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN. überschreiten. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Umkreises von 4,0 km bis 6,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100 m ü. NHN). Die zulässige Höhe beträgt innerhalb dieses Umkreises 45 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3) (gem. § 12 (3) Ziffer 1a LuftVG). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 145 m ü. NHN. überschreiten.

## 7 Starkregenereignisse

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Damit kann es zum Rückstau im Kanalnetz und einem Austreten von Wasser an den Tiefpunkten im Straßenraum kommen. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaranzufahrten, Fenster und Türöffnungen.

Als Maßnahmen im Rahmen der späteren Objektplanung im öffentlichen Raum können beispielsweise die Erhöhung des Stauraumvolumens im geplanten Kanalnetz, Optimierung der Verkehrswege in ihrer Tiefpunktlage zur geplanten

Grundstücksbebauung, erhöhte Borde an Fahrbahnrändern zur Schaffung zusätzlichen Stauraums auf der Verkehrsfläche oder Entwässerungsrinnen an Straßen in Mittellage sein.

Zusätzliche Maßnahmen auf den Grundstücken können z. B. Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahren, Rückstausicherung der Anschlussleitungen, konstruktive Schutzmaßnahmen, Maßnahmen an Fenster- oder Türöffnungen sowie an Grundstückszufahrten oder Bodenöffnungen, Anhebung des Erdgeschossniveaus mit Sicherungsmaßnahmen, die ein Volllaufen von Tiefgaragen- bzw. Kellergeschossen verhindern, berücksichtigt werden.

Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung sind weitere Untersuchungen zur Ermittlung des konkreten Überflutungsrisikos und die Ableitung geeigneter Maßnahmen erforderlich.

## 8 Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind beim zuständigen Versorgungsträger vor Beginn von Bau- / Pflanzmaßnahmen einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen verwiesen. Baum- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind Baumaßnahmen / Erdarbeiten nur durch Handschachtung sowie in Anwesenheit eines Fachplaners des Versorgungsträgers durchzuführen. Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 9 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung (20.07.1987) sind zu beachten.

## 10 Waldabstand / Baumfallgrenze

Südlich, direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein die Wasserwerkschaussee begleitender Wald i.S.d. Waldgesetzes. Gemäß Stellungnahme von HessenForst ist bei dem vorhandenen Baumbestand mit einer Aufwuchshöhe von bis zu 35 m Höhe zu rechnen. Sofern der Abstand zwischen Bebauung und Wald einen Abstand von 35 m unterschreitet, kann eine Baumwurfgefahr (für Gebäude die dem überwiegenden Aufenthalt von Personen dienen) nicht ausgeschlossen werden. Mit dem Aufbau eines funktionsgerechten und gestuften Waldrandes kann der Gefahrenabwehr begegnet werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die sich aus den fachgesetzlichen Regelungen (insbesondere Waldgesetz, Landesbauordnung Hessen) ergebenden Anforderungen zu beachten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich für angrenzende Waldflächen gegebenenfalls besondere Anforderungen (z.B. regelmäßige Baumkontrollen) ergeben können.

## 11 Satzungen

Auf die Stellplatzsatzung und die sonstigen Satzungen der Stadt Hattersheim am Main wird hingewiesen.

## VII PFLANZLISTEN

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten empfohlen.

### Pflanzliste A – Bäume

#### Bäume 1. Ordnung

Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos in Sorten	Gleditschie (dreidornig)
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

#### Bäume 2. Ordnung

Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Magnolia soulangiana	Tulpenmagnolie
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	Resista-Ulme

#### Bäume 3. Ordnung

Amelanchier in Arten	Felsenbirne in Arten
Crataegus in Arten	Hahndorn in Arten
Malus triloba	Dreilappiger Apfel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Schneekirsch
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide

## Pflanzliste B – Sträucher

(Es ist vorzugsweise Containerware zu verwenden)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Caryopteris clandonensis	Bartblume
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Arten	Weißdorn in Arten
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## VIII RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

Wasserhaushaltgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378) geändert worden ist.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

## IX VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	12.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.2013
Bekanntmachung frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	23.07.2015
<b>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	31.07. – 31.08.2015
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	23.09.2021
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	01.10.2021
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	08.10. – 07.11.2021
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.10. – 07.11.2021
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> - Beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB	22.12.2021 – 12.01.2022
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO)</b>	
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	
<b>Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>	

Hattersheim am Main, den .....

Klaus Schindling,  
Bürgermeister

## X AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat diesen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text – bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1, 2, 3 und 4/5) und den textlichen Festsetzungen (Teil 5/5) – am ..... als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text – bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1, 2, 3 und 4/5) und den textlichen Festsetzungen (Teil 5/5) – wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hattersheim am Main, den .....

Klaus Schindling,  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 44 und § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.