



**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan Nr. N115**  
**„Innovationsquartier Schulstraße / Lindenstraße“**  
(beschleunigtes Verfahren)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**SATZUNGSEXEMPLAR**

---

**Magistrat der Stadt Hattersheim am Main**  
**Referat Bauen, Planen, Umwelt**  
**Sarceller Straße 1**  
**65795 Hattersheim am Main**

**Planungsstand: 16.06.2022**

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
3. Bauweise .....	5
4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5. Höhenlage .....	6
6. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	6
7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	6
8. Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten.....	6
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
12. Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz.....	9
13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	10
<b>B. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
1. Dachform und Dachneigung .....	10
2. Staffelgeschosse .....	10
3. Technische Dachaufbauten .....	10
4. Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	10
<b>C. Hinweise .....</b>	<b>11</b>
1. Bodendenkmäler.....	11
2. Wasserwirtschaft .....	11
3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen .....	11
4. Schutz von Bahnbetriebsanlagen .....	11
5. Artenschutz.....	12
6. Altstandorte.....	13
7. Abfallwirtschaft.....	13
8. Kampfmittel.....	13
<b>D. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>14</b>
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>15</b>

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“, „Mischgebiet (MI) und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.
- (2) Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ sind gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. Ziff. A. 1.5),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (s. Ziff. A. 1.5),
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (s. Ziff. A. 11.1),
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (s. Ziff. A. 11.1).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

- (3) Im „Mischgebiet (MI)“ sind gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Vergnügungsstätten,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

- (4) Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sind gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 13 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig:

Zulässig sind:

6. Wohngebäude,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

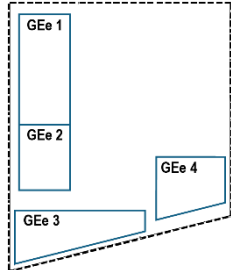
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

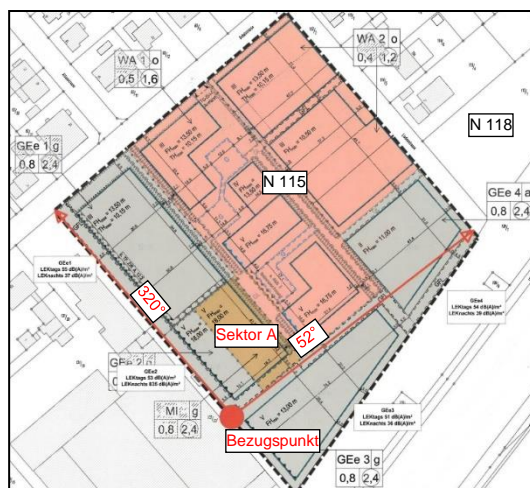
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

<b>Abb. 01 Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> in dB</b>		
Teilflächen	$L_{EK}$ , Tag	$L_{EK}$ , Nacht
GEe 1	55	37
GEe 2	53	35
GEe 3	51	36
GEe 4	54	39



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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



#### **Abb. 02 Sektorenabhängige Anwendung der Emissionskontingente**

Die Emissionskontingente LEK des Bebauungsplanes Nr. N115, sind nach DIN 45691:2006-12, Anhang C.3.3 für Immissionspunkte im Sektor A gem. der Plandarstellung (siehe Abb. 02) anzuwenden.

Bezugspunkt: X=3463258 Y=5547851 (GK 100, Gauß-Krüger-Koordinatensystem)

Sektor A (320° bis 52°) von Nord 0° im Uhrzeigersinn.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Innerhalb der Baugrenzen ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.
- (2) Eine Überschreitung der Grundfläche im „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im „Mischgebiet“ (MI) durch
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.
- (3) Eine Überschreitung der Grundfläche im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ durch
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdist bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.
- (4) Innerhalb der Baugrenzen ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig.  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind mitzurechnen.
- (5) Innerhalb der Baugrenzen sind die durch Planeintrag festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig.  
Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses, gemessen vom Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 5.).  
Die maximale/ minimale Firsthöhe ( $FH_{max}/ FH_{min}$ ) ist der obere Abschluss der Wand gemessen vom Höhenbezug.  
Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte  $TH_{max}$  um 3,0 m überschreiten.
- (6) Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte, maximale Zahl der Vollgeschosse zulässig (s. Ziff. B. 2.).

## 3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- (1) Innerhalb der Baugrenzen gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte Bauweise.
- (2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudekörperlänge von 50 m ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### **5. Höhenlage**

(§ 9 (3) BauGB)

- (1) Der Höhenbezug wird auf 102,48 m ü. NN festgelegt.

#### **6. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- (1) Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme der Flächen gemäß Ziff. A. 7.
- (2) Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Als Nebenanlagen sind Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Tiefgaragen zulässig.

#### **7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- (1) Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Flächen entlang der Schulstraße sind Vorgärten und notwendige Zuwegungen zulässig.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziff. A. 6. ist auf diesen Flächen unzulässig.

#### **8. Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsflächen.
- (2) Zulässige Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind zeichnerisch festgesetzt.

#### **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Wege-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- (2) Die im Bebauungsplan mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu belasten.
- (3) Die im Bebauungsplan mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen, Dachöffnungen, technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.
- (2) Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 0,5 m zu überdecken. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

## 11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) Schallschutz im Gewerbegebiet (Gewerbelärm)

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen im GEE 1, GEE 2 und GEE 3, an den zum Flurstück 131/19 zugewandten Außenwänden (Westfassaden), dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018 für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (s. Ziff. A. 1.1) angeordnet werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

- (2) Lärmpegelbereiche (LPB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- $L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
- $K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.
- $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume u. Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.



### Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zw. Lärmpegelbereichen und maßgebliche Außenlärmpegel

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz betragen dann:

Spalte Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lärmpegelbereich III:

- Wohnräume  $R'_{w,res} = 35$  dB
- Büroräume  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV:

- Wohnräume  $R'_{w,res} = 40$  dB
- Büroräume  $R'_{w,res} = 35$  dB

Lärmpegelbereich V:

- Wohnräume  $R'_{w,res} = 45$  dB
- Büroräume  $R'_{w,res} = 40$  dB

Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartografischen Darstellungen (siehe Planzeichnung Abb. 2: Lärmpegelbereiche nachts) für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/ oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt wird.

### (3) Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet (Gewerbelärm)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den zeichnerisch festgesetzten Fassadenbereichen im Nachtzeitraum keine offenbaren Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (im Sinne der DIN 4109-1:2018) zulässig.

Öffenbare Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den westlichen 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 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.



(4) Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Lärmschutzwand (in der Planzeichnung festgesetzte Linie) wie folgt zu errichten:

- Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens DLR = 25 dB(A) betragen.
- Die Lärmschutzwand ist als geschlossenes Bauwerk zwischen den beiden südlichen Wohngebäuden ohne Unterbrechung zu errichten.
- Die Lärmschutzwand darf lediglich im Erdgeschossbereich mit Durchwegungen in den dahinterliegenden Innenhof unterbrochen werden.
- Der untere Höhenbezugspunkt der Lärmschutzwand bezieht sich auf den Fertigfußboden im Erdgeschoss der Wohngebäude im WA 1 an die angebaut werden soll.
- Die Lärmschutzwand ist in derselben Höhe wie die Firsthöhe der Wohngebäude im WA 1 zu errichten an die angebaut werden soll.
- Eine Verschiebung der Lärmschutzwand ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zulässig, sofern die zuvor genannten Anforderungen eingehalten werden. Ein Versatz innerhalb der Lärmschutzwand ist unter den zuvor genannten Mindestanforderungen möglich.
- Die Lärmschutzwand kann auch ganz oder teilweise als Teil der baulichen Anlagen der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausgeführt werden, sofern die zuvor genannten Anforderungen eingehalten werden.

**12. Bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß der Festsetzung Ziff. A. 11.4 errichtet ist.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird, oder eine gleichwertige Maßnahme zum Schutz vor der Gewerbelärmeinwirkung (geschlossene Bebauung im GEe 2) realisiert wird.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Nutzung erst zulässig, wenn im GEe 1 zum Schutz der Wohngebäude im WA 1 vor Gewerbelärmeinwirkungen eine bauliche Anlage innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs errichtet ist. Die bauliche Anlage ist wie folgt zu errichten:

- Die Schalldämmung der baulichen Anlage muss mindestens DLR = 25 dB(A) betragen.
- Die bauliche Anlage ist in mit einer Mindesthöhe von 12,00 m zu errichten.
- Eine Verschiebung der baulichen Anlage ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zulässig, sofern die zuvor genannten Anforderungen eingehalten werden.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird, oder eine gleichwertige Maßnahme zum Schutz vor der Gewerbelärmeinwirkung realisiert wird.

### **13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- (1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen im Innenbereich des Plangebietes sind insgesamt 10 standortgerechte, klimaresistente Laubbäume, als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, in einem gleichmäßigen Pflanzabstand als einseitige Baumreihen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einmündungen und deren Sichtdreiecke, brandschutztechnisch notwendige Flächen (Feuerwehraufstellflächen), Zuwege und Zufahrten (Tiefgarage) sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

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

### **1. Dachform und Dachneigung**

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

### **2. Staffelgeschoss**

- (1) Staffelgeschosse sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, in denen eine Traufhöhe festgesetzt ist (s. Ziff. A. 2. 5.).

Im GEe 1 und WA 1 hat das Staffelgeschoss an der Nordseite zur Schulstraße und mindestens einer weiteren Seite um mindestens 1 m zurückzuspringen.

Im nördlichen Bereich des WA 2 hat das Staffelgeschoss an der Nordseite zur Schulstraße und mindestens einer weiteren Seite um mindestens 1 m zurückzuspringen.

### **3. Technische Dachaufbauten**

- (1) Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### **4. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

- (1) Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

## **C. HINWEISE**

### **1. Bodendenkmäler**

- (1) Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611/ 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden,

oder

der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Tel. 06192/ 2010, Am Kreishaus 1 – 5, 65719 Hofheim zu melden.

### **2. Wasserwirtschaft**

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

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

### **3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

- (1) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen – RAS –, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen.

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.

### **4. Schutz von Bahnbetriebsanlagen**

- (1) Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gleisbereich sowie Oberleitungsanlagen mit 15000 V Hochspannung.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen (insb. Gleise und Oberleitungen) ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 5,50 m zur Gleisachse freizuhalten.

Bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände sind geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

- (2) Der Mindestabstand zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Bei Baugeräten in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung (Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke) muss nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 5,00 m eingehalten werden (DIN EN 50122-1 VDE 0115-3:2021-05).

- (3) Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnflächen bzw. Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen.

Werden Betriebsanlagen ausnahmsweise überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen und mind. 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen.

Dem Antrag ist die Konzernstellungnahme der DB, ein maßstäblicher Lageplan sowie der vorgesehene Schwenkradius beizulegen.

DB Netz AG  
LNA-MI-N-MZ-IE 2 – Bezirksleiter der Oberleitung Frankfurt  
Herr Sebastian Berdelmann  
Pfarrer-Perabo-Platz 2-5, 60326 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/265 40888

## 5. Artenschutz

- (1) Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebiets wurden Hinweise auf ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten gefunden (v.a. Vögel). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – sind gemäß Artenschutzgutachten die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

1. Verschluss der Spechtlöcher und Nischen mittels Bauschaum oder ähnlichem außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. Oktober bis 28. Februar), so dass diese im nächsten Jahr nicht genutzt werden können. Vorherige Besatzkontrolle der Spechtlöcher und Nischen durch eine ökologische Fachkraft mittels Endoskopkamera.
2. Bei baulichen Veränderungen / Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle innerhalb der Brutzeit zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können.
3. Gebüschrodungen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, also im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.
4. Montage von vierzehn Nist- und Einbausteinen sowie zwei Sperlingskoloniekästen mit insgesamt mindestens sechs Öffnungen im südlichen Teil des Baufeldes 1 unter Anleitung einer ökologischen Fachkraft. Kontrolle des Besatzes nach zwei Jahren.
5. Montage von zwei Nist- und Einbausteinen unter Anleitung einer ökologischen Fachkraft im südlichen Teil des Baufeldes 4. Kontrolle des Besatzes nach zwei Jahren.

## 6. Altstandorte

- (1) Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma	Status
436.005.020-001.004	Lindenstraße 50	Brenninger (Transportunternehmen)	Adresse/Lage überprüft (validiert)
436.005.020-001.012	Schulstraße 31	Haug (Herstellung u. Verkauf v. Well- pappenverpackungen)	Adresse/Lage überprüft (validiert)

- (2) Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## 7. Abfallwirtschaft

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

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

## 8. Kampfmittel

- (2) Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsgG vom 14.06.2021

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 03.06.2020

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) 1 BauGB)</b>	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) 2 BauGB)	
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)</b>	
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO)</b>	
<b>Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)</b>	

Hattersheim am Main, den .....

Klaus Schindling  
Bürgermeister