



Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N 118
„Bahnhofsumfeld Hattersheim“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

SATZUNGSEXEMPLAR

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

Planungsstand: 16.09.2022 / plan°D

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	4
1.2	Urbanes Gebiet (MU)	4
1.3	Bahnanlagen	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)	4
2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	4
2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	5
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	5
2.4.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
2.4.2	Urbanes Gebiet (MU)	5
2.5	Höhenlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	5
2.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 26 Abs. 5 BauNVO)	6
2.7	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
2.7.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	6
2.7.2	Urbanes Gebiet (MU)	6
2.8	Gemeinschaftsanlagen	6
2.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
2.10	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
2.10.1	Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Grundstücksfreiflächen	7
2.10.2	Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser	7
2.10.3	Begrünung Gemeinschaftsanlage	7
2.11	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)	7
2.11.1	Begrünung von Stellplätzen	7
2.11.2	Begrünung der Grundstücksfreiflächen	8
2.11.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.11.4	Qualitätsvorgaben Pflanzung	8
2.11.5	Dachbegrünung	8
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9

2.12.1	QG1	9
2.13	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	9
2.13.1	Schallschutzmaßnahme 1	9
2.13.2	Schallschutzmaßnahme 2	11
2.13.3	Schallschutzmaßnahme 3	12
3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1	Dächer	13
3.2	Dachaufbauten.....	13
3.3	Fassaden	13
3.4	Beleuchtung	13
3.5	Einfriedungen.....	14
3.6	Gestaltung von Stellflächen für Fahrräder, Müll- und Abfallbehälter	14
3.7	Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim.....	14
3.8	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	14
3.9	Befestigte Flächen auf Baugrundstücken	14
3.10	Werbeanlagen.....	14
3.11	Niederspannungsfreileitungen.....	15
4	Hinweise.....	15
4.1	Eingriffs- / Ausgleich	15
4.2	Kampfmittel	15
4.3	Artenschutz	16
4.4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser.....	17
4.5	Leitungen	17
4.6	Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt.....	17
4.7	Bodendenkmäler	18
4.8	Denkmalschutz.....	18
5	RECHTSGRUNDLAGEN	18

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT (I. V. M.) § 1 ABS. 5, 6 UND 9 BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Abweichend von den in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

Abweichend von den in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe

Abweichend von den in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- Tankstellen
- Wettbüros, Spielhallen

1.3 Bahnanlagen

Nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 16 ABS. 2 BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück überbaut wird und die mit mind. 60 cm Erdreich überdeckt sind (z. B. Tiefgaragen) überschritten werden.

Für das Urbane Gebiet 2 (MU2) wird abweichend von den in § 17 Satz 1 BauNVO genannten Orientierungswerten eine GRZ von 0,95 zugelassen.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahmsweise wird im Bereich des „MU1“ das Garagengeschoss mit einer Zufahrbarkeit auf dem Niveau der Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn (ca. 100,50 m ü. NN) nicht auf die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse angerechnet. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

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

Die zulässige Bauweise wird wie folgt festgesetzt.

2.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in der offenen Bauweise (o) zulässig.

2.4.2 Urbanes Gebiet (MU)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Gebäude in der abweichenden offenen Bauweise (ao) mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 105,00 m zulässig.

2.5 Höhenlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die im Plan aufgeführte Tabelle in „m ü. NN“ definiert.

Flächen	Nutzung	Dachform	GH max. m ü. NN
WA1	WA	FD, PD	115,50
MU1	MU	FD, PD	115,50
MU2	MU	FD, PD	121,50

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt der obere Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, auf allen Seiten jedoch mindestens 2,00 m Abstand.

2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 26 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Müllstandorte, Fahrradeinhausungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.7.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden und in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

2.7.2 Urbanes Gebiet (MU)

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

2.8 Gemeinschaftsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Gemeinschaftsanlage „Quartiersplatz“ im Planteil mit „Q1“ bezeichnet festgesetzt. Der Quartiersplatz dient der Allgemeinheit und ist mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Wegen und Pflanzflächen auszustatten.

2.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Flächen für die Park & Ride Parkplätze werden zweckgebunden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Park & Ride Parkplatz“ festgesetzt.

Die Flächen für die privaten Parkplätze werden zweckgebunden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt.

2.10 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Grundstücksfreiflächen

Zur Befestigung von Zufahrten zu Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,75 (gem. DWA Arbeitsblatt 138 i.V.m. DWA Arbeitsblatt 117 und DWA Merkblatt 153) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Platzflächen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138 i.V.m. DWA Arbeitsblatt 117 und DWA Merkblatt 153) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

2.10.2 Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll gem. § 37 HWG auf dem Grundstück auf dem es anfällt verwertet werden, es sei denn wasserwirtschaftliche und / oder gesundheitliche Belange stehen dem entgegen. Ist eine Verwertung nicht oder nur beschränkt möglich, so wird die Ableitung des Oberflächenwassers auf 10 l/(s*ha) beschränkt. Für die Bemessung ist das 5-jährige Regenereignis gem. dem gültigen KOSTRA-Atlas heran zu ziehen. Eine Zusammenlegung von möglichen Rückhalteanlagen in dem Plangebiet ist möglich.

2.10.3 Begrünung Quartiersplatz Q1

Auf der Fläche des Quartiersplatzes (Gemeinschaftsanlage) sind mindestens drei Laubbäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

2.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

2.11.1 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangenen 6. Stellplatz ist ein Laubbaum (mindestens 2. Ordnung) in direktem Zusammenhang anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 10 m² einschließlich Randeinfassung herzustellen und unversiegelt zu erhalten.

Carports und Garagen sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.11.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind zu begrünen. Für mindestens 50 % der Begrünung sind Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzung in Form von Hecken ist zulässig. Je angefangene 300 m² des Baugrundstücks ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von Festsetzungen oder sonstigen Satzungen zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

2.11.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park & Ride Parkplatz“ ist eine möglichst zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ ist eine möglichst zusammenhängende Fläche von mindestens 200 m² mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

2.11.4 Qualitätsvorgaben Pflanzung

Für alle zu pflanzenden Gehölze, sofern in den Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gilt:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, min. 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, min. 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm

Sträucher: Mindestqualität 100-125 cm, 3x verpflanzt, standortgerecht, min. 50 % heimisch

Die Bäume sind heimisch, standortgerecht und klimaangepasst (z.B. nach GALK Straßenbaumliste) auszuwählen. Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten zu ersetzen.

2.11.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Attiken, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Revisionswege. Diese dürfen einen maximalen Anteil der Dachfläche von 30 % nicht überschreiten. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.

Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Tiefgaragendecken, welche nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, sind mit einer durchwurzelbaren Bodensubstratschicht von mind. 0,60 m, im Mittel 0,80 m, zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht)

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.12.1 QG1

Die im zeichnerischen Teil mit G1 bezeichnete Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Gehrechte dienen der Nutzung als gemeinschaftlicher Quartiersplatz.

2.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.13.1 Schallschutzmaßnahme 1

An Fassaden, die in Ausrichtung zu den mit blau oder lila markierten Pfeillinien der Abbildung 1 liegen, ist die Errichtung und die Änderung von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen (o.ä.) nur dann zulässig, wenn:

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien, oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) in der Nacht der Wert von 57 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 59 dB(A) im Urbanen Gebiet (MU) nicht überschritten wird,

oder

- der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade verfügt, welches nicht in Ausrichtung zu den mit blau oder lila markierten Pfeillinien liegt,

oder

- durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Immissionspegel (nachts) Innen ≤ 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Die betreffenden Fassadenbereiche sind nachfolgend in Abbildung 1 mit blauen und lilafarbenen Pfeillinien markiert.

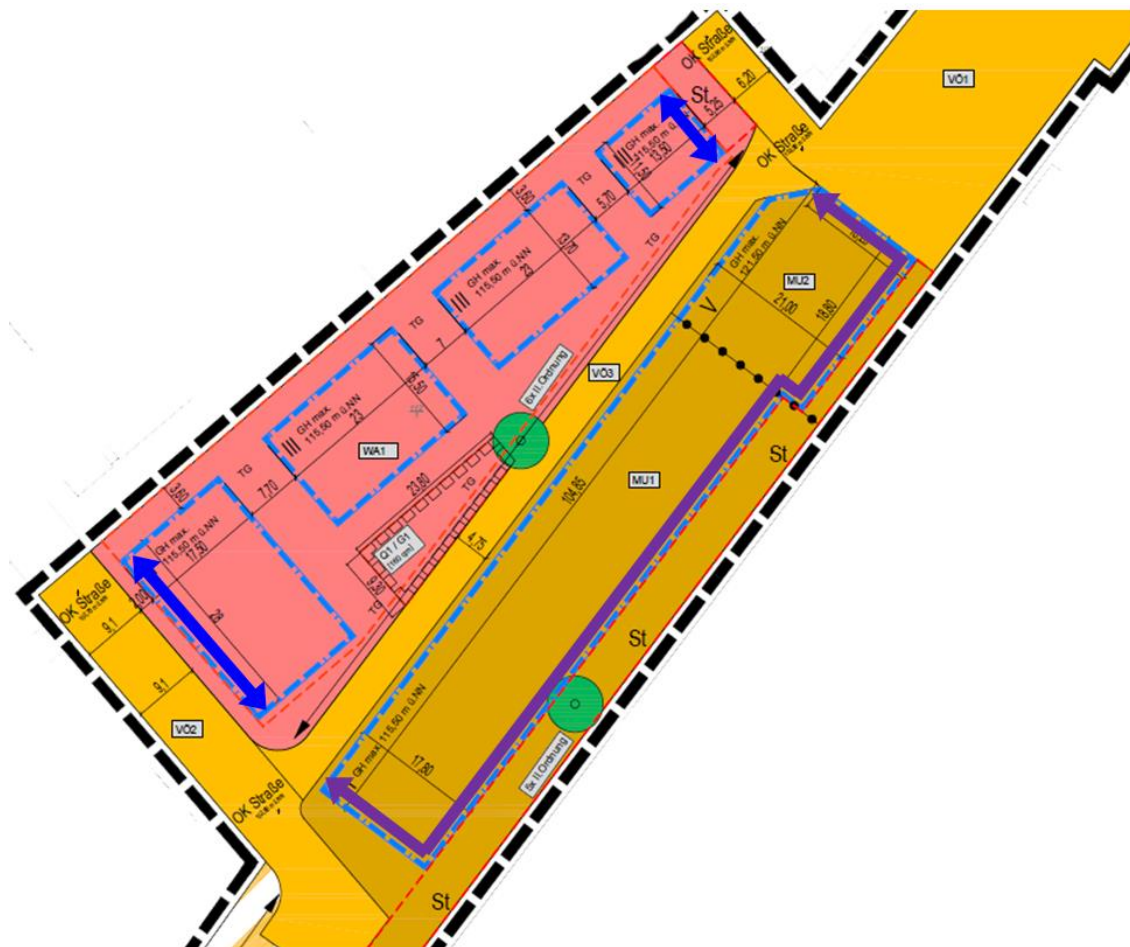


Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan mit Eintragung der Schallschutzmaßnahme 1 (Akustisches Gutachten A80298d/5506, Büro IAB)

Die Einhaltung einer dieser Kriterien ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Mögliche Maßnahmen können z.B. sein:

- Anordnung einer Prallscheibe vor dem zur Teilöffnung vorgesehenen Fensterflügel
- Maßnahmen zur Reduzierung der Spaltöffnung und deren Ausführung als Schalldämpfer, beispielsweise mittels Fenstern in Parallelabstellung

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach

Schall 03) in der Nacht den Wert von 57 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet und 59 dB(A) im Urbanen Gebiet nicht überschreitet, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

2.13.2 Schallschutzmaßnahme 2

Außenwohnbereiche sind in Ausrichtung zu der mit lila markierter Pfeillinie der Abbildung 2 nicht zulässig. Wird im Genehmigungsverfahren nachgewiesen, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. teilweise oder vollständig geschlossene Ausführungen der Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidung der Innenflächen, Lärmschutzwände an Terrassen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können, sind Ausnahmen zulässig.

Die betreffenden Fassadenabschnitte sind nachfolgend in Abbildung 2 mit lila Pfeilen markiert.



Abbildung 2: Auszug Bebauungsplan mit Eintragung der Schallschutzmaßnahme 2 (Akustisches Gutachten A80298d/5506, Büro IAB)

2.13.3 Schallschutzmaßnahme 3

Die Riegelbebauung des Urbanen Gebietes (MU) muss parallel zur Bahnlinie 3603 über die gesamte Länge der Baugrenze (104,85 m) geschlossen ausgeführt werden und eine absolute Höhe von mindestens 114,00 m ü. N.N. aufweisen, bevor das dahinterliegende Allgemeine Wohngebiet zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweise erbracht, dass an den Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) in der Nacht den Wert von 57 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet und 59 dB(A) im Urbanen Gebiet nicht überschreitet, wird die festgesetzte Reihenfolge der Errichtung nicht erforderlich.

Alternativ können die Festlegungen der Schallschutzmaßnahme 1 auf die übrigen Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes angewendet werden.

– ergänzender Hinweis 1

Passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO) vorzusehen. Dabei sind auch Schalleinwirkungen aus Gewerbebetrieben zu berücksichtigen. Grundlage bilden Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Urbanen Gebietes nach Vorgaben der TA Lärm.

Hierbei ist auf die zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Fassung der DIN 4109 abzustellen.

– ergänzender Hinweis 2

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Dies trifft im Wesentlichen auf die südlichen, westlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets zu.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Dächer

Flachdächer und Pultdächer sind bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Rinnen und Fallrohre.

3.2 Dachaufbauten

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

3.3 Fassaden

Im Plangebiet sind leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen nicht zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile, Glasteile an Fenstern und Türen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Fassaden sind in Abschnitten von nicht mehr als 14,00 m Breite zu gliedern. Dies kann geschehen durch:

- fassadenhohe Vor- oder Rücksprünge von mindestens 0,35 m,
- durch fassadenhohe Abknickungen der Bauflucht von mindestens 4°,
- Erker die mindestens 0,5 m vor die übrige Fassade vortreten und mindestens über zwei Geschosse reichen,
- andere Maßnahmen, die den Baukörper ebenso deutlich gliedern.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,00 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze je angefangene 4,00 lfm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.4 Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

3.5 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken und sonstigen Strauchpflanzungen sowie Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen in Verbindung mit Heckenpflanzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist eine Höhe von bis zu 1,80 m zulässig. Im Bereich von Terrassen darf die Höhe der Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander auf einer Länge von 3,00 m bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m überschritten werden.

Bei Einfriedungen in Form von Zäunen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich, durch einen durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von 0,10 m oder durch einen mind. 0,12 m breiten und hohen Durchlass pro angefangener 10,00 m Zaunlänge, zu gewährleisten.

3.6 Gestaltung von Stellflächen für Fahrräder, Müll- und Abfallbehälter

In den Baugebieten sind Stellflächen für Fahrräder, Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen, geschlossene Einfriedungen oder durch Einhausung optisch abzuschirmen und der Sicht zu entziehen. Die Dachflächen eingehauster Fahrräder, Müll- und Abfallbehälter sind zu begrünen.

3.7 Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim

Abweichend von der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim, kann von der Anzahl der herzustellenden Stellplätze durch die Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes abgewichen werden.

3.8 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

3.9 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze und befestigte Flächen in den Baugebieten sind in hellen Farbtönen bzw. mit hellen Belägen herzustellen.

3.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

3.11 Niederspannungsfreileitungen

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

4 HINWEISE

4.1 Eingriffs- / Ausgleich

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ergibt einen Wert von minus 40.578 Biotopwertpunkten.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor - deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen - den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen - unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ - den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 42 % und den privaten Bauflächen zu 58 % zugeordnet.

Das entstehende Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Hattersheim ausgeglichen. Auf einer externen Fläche (Flurstück 24 der Flur 1 in Eddersheim) wurde zu diesem Zweck eine Hecke angelegt.

4.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,00 Metern 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 5,00 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf

denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmitelräummaßnahmen 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.

Auf die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird verwiesen.

4.3 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl).

Es wurden nach § 44 BNatSchG geschützte Zauneidechsen nachgewiesen. Die vorkommenden Tiere sind, vor dem Beginn von Baumaßnahmen, in ein Ersatzhabitat (Flurstücke 292/3 und 365/1 der Flur 5 in Okriftel) umzusiedeln.

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

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober und 28. (bzw. 29.) Februar zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung.

Herstellung von Nistangeboten für Höhlenbrüter

Zur Förderung höhlenbrütender Vogelarten (z.B. Kohl- und Blaumeise) sind mindestens fünf künstliche Nisthilfen im oder außerhalb des Geltungsbereichs zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags bzw. der Baufertigstellung zu erbringen.

Herstellung von Fledermaussommerquartieren

Im oder außerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens fünf Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags bzw. der Baufertigstellung zu erbringen.

4.4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende und in seinen Eigenschaften nicht veränderte Wasser (Niederschlagswasser) ist auf den Baugrundstücken oder den zugehörigen privaten Grünflächen zu versickern. Die Versickerung kann auf Versickerungsflächen, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen über die belebte Bodenzone mit einer Mindeststärke von 0,30 m erfolgen.

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.

Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitmenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 10 l/s nicht überschritten wird. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwertung als Brauchwasser ist in allen Fällen zulässig.

4.5 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 Plangebiet befinden sich Bestandsleitungen die für die geplanten Bauvorhaben umgelegt werden müssen.

4.6 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des

Flughafens Frankfurt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45,00 Meter bis auf 100,00 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100,00 m ü. NN) an. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

4.7 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

4.8 Denkmalschutz

Das historische Bahnhofsgebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmaltopographie des Main-Taunus-Kreises erfasst. Eine Neubebauung in der Umgebung des Kulturdenkmals bedarf der Abstimmung mit den Denkmalbehörden sowie in Bezug auf die Fassadengestaltung mit dem Magistrat.

5 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 BaulandmobilisierungsG 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)

Verfasser:

plan°D
Planungsteam Desor
Hagenstr. 27
65205 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main