

Stadtteil Okriftel

Bebauungsplan N101

„Phrix“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO

ENTWURF ZUR 2. OFFENLAGE

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

Planungsstand: 31.07.2018



Marker X

Die hervorgehobenen und nummerierten Markierungen (‘Marker’) kennzeichnen diejenigen Bestandteile im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen, die gegenüber der Entwurfsfassung vom 21.11.2017 Änderungen aufweisen, und auf die sich diese 2. Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bezieht. In dem Dokument „Erläuterungen zum Entwurf zur 2. Offenlage“ sind die Änderungen ausführlich erläutert.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
5. Nebenanlagen	7
6. Stellplätze und Garagen	7
7. Verkehrsflächen.....	7
8. Private Grünflächen	7
9. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche	9
12. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..	9
13. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
15. Aufschiebend bedingte Festsetzungen	13
B. Örtliche Bauvorschriften.....	15
1. Dachform	15
2. Dachgestaltung.....	15
3. Einfriedungen.....	15
4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	15
5. Werbeanlagen	15
C. Kennzeichnungen.....	15
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
D. Nachrichtliche Übernahmen	16
1. Baudenkmalschutz (HDSchG)	16
2. Hochwasserschutz (WHG).....	16
E. Hinweise und Empfehlungen	16
1. Denkmalschutz	16
2. Immissionsschutz.....	17
3. DIN-Normen.....	17
4. Hochwasserschutz.....	17
5. Bodenschutz	17
6. Ausgleich	19
7. Artenschutz.....	19
8. Naturschutz.....	20
9. Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“	20
10. Anzupflanzende Bäume	20
11. Abwasserbeseitigung.....	20
12. Stellplatzanlagen	20
13. Grenzabstände für Bepflanzungen.....	20
14. Schutz von unterirdischen Leitungen	20
15. Baukräne	21
16. Dacheindeckungen	21
F. Anlage Pflanzlisten.....	22
G. Rechtsgrundlagen	24

H. Verfahrensvermerke26

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

1. Art der baulichen Nutzung

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

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans.
- (3) Im Mischgebiet sind nur die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante (OK) über Normalhöhennull (ü. NHN) und wird als Mindest- und Höchstmaß, Höchstmaß oder zwingend einzuhaltende Höhe festgesetzt. Maßgebend ist der Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- (2) Der obere Bezugspunkt ist bei Dächern mit einer Neigung ab 5° der Dachfirst und bei Dächern mit einer Neigung bis 5° sowie Flachdächern die Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Geländehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN).
- (3) Bei Dächern mit einer Neigung bis 5° und Flachdächern sind Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- und Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Anlagen selbst dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, ausweisen.
- (4) Maßgebend für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- (5) Maßgebend für das Höchstmaß der zulässigen Geschossfläche ist der Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- (1) Maßgebend für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
- (2) Die festgesetzten Baugrenzen können durch vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
- (3) Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien um maximal 3,0 m durch Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (4) Die Baulinie BL 1 kann auf voller Länge durch eine Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 5,0 m überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie §§ 18, 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

- (1) Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefen ergeben sich durch die Kombination von Baulinien oder Baugrenzen und den Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefen ergeben sich des Weiteren durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche A1 bis A9 in Verbindung mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen.

~~(1) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A1 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,27 H festgesetzt.~~

Marker 7

- (2) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A1 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,28 H festgesetzt.
- (3) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A2 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,14 H festgesetzt.

(4) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A3 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,33 H festgesetzt.

Marker 8

- (5) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A4 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,11 H festgesetzt.
- (6) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A5 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,37 H festgesetzt.
- (7) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A6 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,18 H festgesetzt.
- (8) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A7 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,30 H festgesetzt.

- (9) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A8 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,11 H festgesetzt.
- (10) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit A9 markierten Bereichs wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine Abstandsflächentiefe von 0,07 H festgesetzt.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

- (1) Garagen, und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nr. 3 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (2) Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Geschossfläche von Garagen-geschossen gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt.
- (4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Voll-geschossen gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt. Davon ausgenommen ist die mit AB3 gekennzeichnete über-baubare Grundstücksfläche.

Marker
8a

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg wird gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

8. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die private Grünfläche wird gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt und erhält die Zweckbestimmung Parkanlage.
- (2) Der Anteil befestigter Flächen für die Anlage von Wege- und Platzflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereichen darf 15 % nicht überschreiten.

- (3) Bauliche Anlagen die der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche dienen, wie erforderliche Anlagen für Kinderspielplätze sind unter Berücksichtigung von Absatz 2 zulässig.

9. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Maßnahmenfläche Uferstreifen M1

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als naturnaher Uferbereich zu entwickeln. Nicht standortgerechte Arten sind sukzessive zu entfernen. Im Falle von Neuanpflanzungen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten gemäß Artenauswahlliste A und B verwendet werden. Gehölzanpflanzungen dürfen nur mit wurzelnacktem und 1-mal verpflanztem Pflanzmaterial erfolgen. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind als CEF-Maßnahme für die Vogelarten Stieglitz und Girlitz auf mindestens 1.000 m² Grundfläche aufgelockerte Gehölz-/Heckenstrukturen einschließlich samentragender Säume und ruderaler Offenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Teilfläche darf der Anteil flächiger Gehölze 20 % nicht überschreiten.

Wegebegleitend ist ein ca. 2 m breiter Wegerain anzulegen, der mindestens 1-mal/Jahr bzw. maximal 2-mal/Jahre nicht vor Mitte Juni bzw. vor Ende August zu mähen ist. Die übrigen gehölzfreien Abschnitte sind maximal 1-mal/Jahr und mindestens 1-mal/2 Jahre jeweils frühestens Ende August zu mähen.

Zwischen Weg und Wegerain kann ein 0,5 m breiter Bankettstreifen angelegt werden, der häufiger freigeschnitten werden darf.

(2) Maßnahmenfläche Wegebegleitgrün M2

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M2 ist unter Erhalt vorhandener, einheimischer und standortgerechter Gehölze als naturnahe Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzmaßnahmen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß Artenauswahlliste A und B verwendet werden. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

10. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit GFR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die im zeichnerischen Teil mit GRR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- (1) In der mit QGa gekennzeichneten Fläche ist ausschließlich eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze zulässig.
- (2) Die Quartiersgarage ist ausschließlich den Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

12. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm sind im gesamten Geltungsbereich bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) sind im gesamten Geltungsbereich zum Schutz von Räumen, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmt oder hierfür geeignet sind (Aufenthaltsräume), gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Nr. 7 und Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) einzuhalten. Es sind insofern in den im zeichnerischen Teil als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bereichen die Anforderungen der Nr. 7 und Tabelle 7 der DIN 4109-1 für den Lärmpegelbereich IV, im gesamten übrigen Geltungsbereich die Anforderungen der Nr. 7 und Tabelle 7 der DIN 4109-1 für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Die o.g. Anforderungen gelten nur für die Fassaden innerhalb des im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereichs IV, die parallel zum dargestellten Linienzug liegen und zur Lärmquelle ausgerichtet sind.

Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB	dB	dB
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- (2) Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 vor Verkehrs- und Fluglärm sind für die Fassaden innerhalb des im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereichs IV, die parallel zum dargestellten Linienzug liegen und zur Lärmquelle ausgerichtet sind in die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (einschließlich Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 mit einer für das Raumvolumen ausreichenden Mindestluftwechselrate einzubauen. Sie sind so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird. Die Schalldämmanforderungen gemäß Festsetzung 10.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
- (3) Von den Festsetzungen 10.1 Satz 3 1. HS und 10.2 kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen wie nicht offenbare Vorbauten, geschlossene Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben oder Maßnahmen gleicher Wirkung die Einhaltung der Vorgaben des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung nachgewiesen werden kann, wenn eine künftige Fassung der DIN 4109 andere günstigere Anforderungen stellt oder wenn sich vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 tatsächlich geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben. Die Abweichungsmöglichkeit bezieht sich auf das Schalldämmmaß der Fenster und nicht der sonstigen Außenbauteile.

- (4) Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 vor Verkehrs- und Fluglärm ist im zeichnerischen Teil ein Vorkehrungsbereich – V1 festgesetzt. In dem Bereich V1 sind an den Fassaden die parallel zum Linienzug liegen und zur Lärmquelle ausgerichtet sind Außenwohnbereiche unzulässig. Dies gilt sowohl bei einer Bebauung an der Baugrenze als auch bei einem Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenze.
- (5) Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 vor Anlagenlärm sind im zeichnerischen Teil Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm festgesetzt. In dem Bereich V2 sind Wohnungen so anzuordnen, dass sie von mindestens einer anderen als der parallel zum Linienzug liegenden und zur Lärmquelle ausgerichteten Fassade innerhalb des Bereichs V2 belichtet und belüftet werden. Im Bereich V2 ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig, es sei denn, die Fenster sind nicht offenbar, dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch offenbare Fenster an anderen als den o.g. Fassaden belüftet.
- (6) Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 vor Anlagenlärm sind im zeichnerischen Teil Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm festgesetzt. In dem Bereich V3 sind Wohnungen so anzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhe von 30 m über Gelände von mindestens einer anderen als der parallel zum Linienzug liegenden und zur Lärmquelle ausgerichteten Fassade innerhalb des Bereichs V3 belichtet und belüftet werden. Im Bereich V3 ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig, es sei denn, die Fenster sind nicht offenbar, dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch offenbare Fenster an anderen als o.g. Fassaden belüftet. Dies gilt sowohl bei einer Bebauung an der Baugrenze als auch bei einem Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenze.
- (7) Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 vor Anlagenlärm sind im zeichnerischen Teil Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm festgesetzt. In dem Bereich V4 ist die Anordnung von Fassadenöffnungen nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Fenster die nicht offenbar sind und nur der Belichtung dienen. Dies gilt sowohl bei einer Bebauung entlang des Linienzuges als auch bei einem Zurücktreten der Bebauung hinter den Linienzug.
- (8) Von den Festsetzungen 10.5 und 10.6 (Bereiche V2 und V3) kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie nicht offenbare Vorbauten, verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben oder

Maßnahmen gleicher Wirkung vor dem geöffneten Fenster sichergestellt ist, dass die für das Schutzniveau des Gebäudes gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

13. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sind mindestens 12 Bäume und des Allgemeinen Wohngebiets mindestens 4 Bäume jeweils mindestens 2. Ordnung gemäß der Vorschlagsliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestqualität StU 16-18 cm, dreimal verpflanzt). Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³/Baum umfassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sind zusätzlich mindestens weitere 12 Bäume und im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich mindestens weitere 10 Bäume jeweils mindestens 3. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestqualität StU 14-16 cm, 3-mal verpflanzt).

Bei der Pflanzung ist sicherzustellen, dass die Abdichtungslage über vorhandenen Bodenverunreinigungen dauerhaft nicht durchbrochen wird. Auf die Abdichtungslage kann verzichtet werden, wenn schadstoffhaltige Auffüllungen im Zuge der Herstellung der Baumstandorte ausgeräumt werden.

Eine Pflanzung in Pflanzkübeln ist bei Bäumen 3. Ordnung zulässig.

- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° von Neubauten sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens $d = 10$ cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflicht zur Dachbegrünung besteht nicht für denkmalgeschützte oder als Denkmal gemäß § 2 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz erkannte Gebäude. Die Begrünungspflicht gilt auch nicht für mehrgeschossige Garagen.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Ufergehölzen sind vorhandene und standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten.
- (2) Der im zeichnerischen Teil als zu erhaltend festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Beseitigung aus Verkehrssicherungsgründen ist eine Ersatzanpflanzung (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25 cm) entsprechend der Vorschlagsliste A Bäume 1. Ordnung

oder vergleichbarer Art vorzunehmen.

15. Aufschiebend bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

(1) In den mit AB1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm erst zulässig, wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit BL1 bezeichneten Baulinie eine durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 105,0 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist und wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit L1 bezeichneten Linie oder hinter dieser Linie eine durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 109,0 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist.

Marker 12

(2) In den mit AB2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm erst zulässig, wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit BL2 bezeichneten Baulinie eine auf der gesamten Länge durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 108,5 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist.

Marker 13

(3) In den mit AB3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm erst zulässig, wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit L1 bezeichneten Linie oder hinter dieser Linie eine durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 109,0 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist.

(4) In der mit AB4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm erst zulässig, wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit L1 bezeichneten Linie oder hinter dieser Linie eine durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 109,0 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist.

Marker 14

(5) In der mit AB5 bezeichneten Flächen dürfen ruderales Vegetationsstrukturen erst beseitigt werden, wenn die in der Festsetzung Maßnahmenfläche Uferstreifen M1 definierte CEF-Maßnahme umgesetzt wurde.

- (6) Die Absätze 1-4 gelten nicht, soweit bei allen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm insbesondere wegen deren Anordnung zu den Emissionsorten oder wegen anderer zulässiger Maßnahmen des Schutzes vor Anlagenlärm nachgewiesen ist, dass die Richtwerte der TA Lärm auch ohne die Maßnahmen nach Abs. 1 bis Abs. 4 eingehalten sind.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

1. Dachform

Als Dachformen für Hauptgebäude sind schräg geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° oder Flachdächer zulässig.

2. Dachgestaltung

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist nur auf den Dächern von Neubauten zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als maximal 1,50m hohe Laubhecken zulässig.

4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Müllbehälterstandorte sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen wie Sichtblenden oder Bepflanzungen dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

5. Werbeanlagen

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

C. KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt. Vor Aufnahme der festgesetzten Nutzung ist im gekennzeichneten Bereich sicherzustellen, dass hiervon keine Gefährdung der Umwelt und des Menschen ausgehen kann.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften gemäß §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

1. Baudenkmalschutz (HDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit folgende Einzelkulturdenkmäler verzeichnet:

- a) Sogenanntes Beamtenhaus in der Kirchgrabenstraße
- b) Gebäude 01 „Papierfabrik“

Die Zerstörung, Beseitigung, Umgestaltung oder Instandsetzung eines Kulturdenkmals bedarf gemäß § 16 Abs. 1 HDSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Hochwasserschutz (WHG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein rechtskräftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains (StAnz. 49/01 vom 03.12.01)

E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG ist bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende archäologische Fundstelle mit ihrem geschätzten Mittelpunkt verzeichnet:

Okriftel 10 / Brandgräber/Spätbronzezeit Listennummer: 3464080 5546100

Darüber hinaus sind folgende Fundstellen in der näheren Umgebung des Plangebiets mit ihrem geschätzten Mittelpunkt verzeichnet:

Okriftel 5 / Siedlungsfunde/Neolithikum Listennummer: 3464310 5546180

Okriftel 21 / Kirche 19. Jh. Listennummer: 3464240 5546270

In einem 500 m Radius um die Mittelpunkte der Fundstellen können Funde nicht ausgeschlossen werden. Wegen der besonderen kulturellen Bedeutung solcher historischen Zeugnisse sind mögliche Funde nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden, um diese bergen zu können. Bodeneingriffe sind facharchäologisch zu begleiten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Immissionsschutz

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmschG.

3. DIN-Normen

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Normen können im Verwaltungsgebäude „Alter Posthof“ der Stadt Hattersheim am Main, Sarceller Straße 1 während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Hochwasserschutz

Aus der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) des Mains (Blattabschnitt G – 25) wurde das Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen. Die HQ₁₀₀ Linie wurde im Zuge der Freianlagenplanung neu vermessen und an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Linienführung (HQ₁₀₀ neu berechnet) ist im Freianlagenplan dargestellt.

Sie ist bei der Änderung des Retentionsraumes zu berücksichtigen. Das Retentionsraumvolumen muss zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung ausgeglichen sein. Die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG sind zu beachten.

Im Bereich der HQ_{extrem} Linie ist hochwasserangepasstes Bauen erforderlich. Die Linienführung entsprechend dem HWRMP ist im Umweltbericht dargestellt.

5. Bodenschutz

Nach der orientierenden Altlastenrisikobewertung von Kühn Geoconsulting GmbH vom 24.07.2015 wurden in allen durchgeführten Sondierungen zur Gewinnung von Bodenproben aufgefüllte Böden nachgewiesen. Die tieferen Teile der Auffüllung reichen bis ins Grundwasser. Die Auffüllung besteht in erster Linie aus umgelagerten Böden die mit unterschiedlichen Stoffen wie Beton, Ziegel, Mörtel, Basaltschotter o.ä. durchsetzt sein können. Die Untersuchung zeigte lokale Bodenbelastung mit Stoffen der PAK-Gruppe. Gravierender ist die, im südlichen Teil des ehemaligen Phrix-Areals, deutliche Bodenbelastung mit Schwermetallen, wobei besonders Zink auffällt. Die untersuchten Grundwasserproben zeigen insgesamt eine hohe Belastung mit Schwermetallen, die in jeder Probe den Geringfügigkeitsschwellenwert deutlich überschritten. Die orientierende Bewertung bezieht sich auf den Geländezustand zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen. Grundsätzlich können zusätzliche lokale Bereiche mit Schadstoffbelastung vorhanden sein, die auch durch andere Untersuchungsstrategien (z.B. engeres Untersuchungsraaster) nicht zwingend erfasst würden. Als weitere Maßnahmen wurde am 18.12.2015 ein Sanierungsplan nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde erstellt.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten zusätzlich zu den bereits bekannten auch bisher unbekannte Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Ablagerungen) unverzüglich der zuständigen Behörde für Bodenschutz und Altlasten anzuzeigen. Die Baumaßnahmen sind so lange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist. Sofern bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen durch gefährliche Stoffe ermittelt werden, sind unverzüglich alle für eine ausreichende Gefährdungsminimierung betroffener Personen erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Der Bauherr hat sich an die Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu wenden, damit geklärt werden kann, wie mit den Verunreinigungen zu verfahren ist. Die zuständige Bodenschutzbehörde für Hattersheim am Main ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden, Tel. 0611/3309 – 0. Es wird auf die „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 17. April 2002 StAnz. 19/2002 verwiesen.

Die gegenwärtige Versiegelung durch den Gebäudebestand und die versiegelten Freiflächen stellt eine Sicherung dar, ohne dass der Schaden aktiv beseitigt wird. Es besteht somit ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Sicherung. Im ersten Sanierungsbescheid zum Sanierungs- und Sicherungskonzept vom 11.11.2016 wird von der Oberen Bodenschutzbehörde gefordert, dass von dem Eigentümer bzw. den Eigentümern des Phrix-Areals eine öffentlich-rechtliche Baulast einzutragen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die Oberflächenversiegelung nicht ohne Zustimmung der Behörde entfernt wird. Die Baulasteneintragung wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern der Eigentümersberechtigten. Die Baulast wird gemäß § 75 HBO im Baulastenverzeichnis, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird, mit folgendem Inhalt eingetragen: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, die Oberflächenversiegelung sowie -abdichtung nicht ohne Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde zu entfernen. Der Eigentümer verpflichtet sich ferner, evtl. Beschädigungen der Oberflächenversiegelung sofort zu beseitigen. Im Falle des Rückbaus der Oberflächenversiegelung und/oder des Bestandsgebäudes ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.“

6. Ausgleich

Zur Bewältigung des verbleibenden (nicht im Plangebiet ausgleichbaren) Ausgleichsdefizits werden am Schwarzbach (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/4 und 217/1 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3) strukturverbessernde hydromorphologische Maßnahmen zur Förderung der Strömungsdiversität als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB);. Diese Maßnahmen erstrecken sich im Bereich Fließkilometer 0,550 – 0,600 und 0,700 -1,225. Die zugehörigen Flächen liegen in zwei Teilgelungsbereichen des seit 18.03.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans N 83 „Gewerbegebiet Voltastraße“ der Stadt Hattersheim (VE1 und VE2). Nähere Angaben sind dem Umweltbericht unter Kapitel 14.3 zu entnehmen. Bei der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme am Schwarzbach (Entfernung des Uferbaus und Schaffung von Sohlstrukturen) handelt es sich nach Wasserrecht um einen Gewässerausbau, der einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf.

7. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen; siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht.

Hierbei handelt es sich insbesondere um verschiedene Fledermausarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und verschiedene wildlebende europäische Vogelarten, die den Regelungen der EU-Vogelschutzrichtlinie unterliegen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen vor Baufeldräumung, Abriss von Gebäuden, Sanierungs- oder Baumaßnahmen durchzuführen:

- Grundsätzlich sollen 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 oder Schläfern hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen bzw. Nester von gebäudebrütenden Vögeln zu kontrollieren.
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind Quartiere und Niststätten vor Beginn der Besiedlungsphase bzw. Vogelbrutzeit zu verschließen und an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat vorzuhalten (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.).
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Naturschutz

Im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befinden sich zwischen dem Rad- und Fußweg sowie der Uferlinie des Mains Ufergehölzsäume, die zumindest teilweise dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen.

9. Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“

Entsprechend § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ vom 20.07.1987 wird das Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Hessische Mainauen“ in zwei Zonen unterteilt. Zone 1 umfasst die Auengebiete des Mains und angrenzende Bachtäler, Zone 2 beinhaltet die räumlich angrenzenden Wald-, Reb- und Feldflure sowie Grünflächen mit Erholungscharakter. Teile des Rad- und Fußweges entlang des Mains im äußersten östlichen Geltungsbereich liegen innerhalb von Zone 1 des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Hessische Mainauen“. Die Schutzziele des LSG sind zu beachten.

10. Anzupflanzende Bäume

Für die in den Baugebieten festgesetzte Anzahl anzupflanzender Bäume werden Baumstandorte empfohlen, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Für die Bäume werden Arten gemäß Anlage F - Pflanzlisten empfohlen.

11. Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Entwässerung ausschließlich durch ein privates Abwassersystem. Dafür wird das vorhandene Trennsystem genutzt. Das Abwassersystem im Plangebiet ist nicht Teil der öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtung. Es erfolgen Anschlüsse an die bestehende Ortskanalisation (Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle). Die Ableitung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über private Regenwasserkanäle direkt in den Main.

12. Stellplatzanlagen

Bei der Gestaltung und Bemessung der Stellplatzanlagen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

13. Grenzabstände für Bepflanzungen

Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.

14. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungseinrichtungen zu vermeiden sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen. Bei Bepflan-

zungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei den Wasserversorgungsleitungen und den Abwasserkanälen innerhalb des Planungsbereichs handelt es sich um private Leitungen.

15. Baukräne

Sofern Baukräne errichtet werden, ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt, 64287 Darmstadt zu beantragen.

16. Dacheindeckungen

Um im Sommer die Bildung von Wärmeinseln zu reduzieren, werden helle Dachsteine besonders empfohlen.

17. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes 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 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

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

F. ANLAGE PFLANZLISTEN

Vorschlagliste A - Arten für die Anpflanzung von Bäumen

(mit * gekennzeichnete Bäume sind einheimische und standortgerechte Arten)

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn*	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn*	- Acer platanoides
Schwarz-Erle*	- Alnus glutinosa
Esche*	- Fraxinus excelsior
Platane	- Platanus acerifolia
Zerr-Eiche	- Quercus cerris
Stiel-Eiche*	- Quercus robur
Trauben-Eiche*	- Quercus petraea
Säulen- Eiche	- Quercus robur ‚Fastigiata‘
Winter-Linde*	- Tilia cordata
Sommer-Linde*	- Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn*	- Acer campestre
Hainbuche*	- Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Baum-Hasel	- Corylus colurna
Lederhülsenbaum	- Gleditsia triacanthos inermis
Lederhülsenbaum	- Gleditsia triacanthos „Skyline“
Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Apfelbaum i. Sorten	- Malus x domestica
Vogel-Kirsche	- Prunus avium ‚Plena‘
Birnbaum	- Pyrus communis
Silber-Weide*	- Salix alba
Sal-Weide*	- Salix caprea
Schnurbaum	- Sophora japonica
Eberesche*	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)
Kleinkronige Winter-Linde	- Tilia cordata ‚Rancho‘
Stadt-Linde	- Tilia cordata ‚Greenspire‘

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn	- Acer campestre (auch i.S.)
Zimtahorn	- Acer griseum
Apfeldorn	- Crataegus lavalley ‚Carrierei‘
Blumen-Esche	- Fraxinus ornus
Lederhülsenbaum	- Gleditsia triacanthos „Sunburst“
Apfel in Arten und Sorten	- Malus spec.
Kirschen in Arten und Sorten	- Prunus spec.
Birne in Arten und Sorten	- Pyrus spec.
Mehlbeere	- Sorbus aria
Mehlbeere	- Sorbus aria ‚Magnifica‘

Vorschlagsliste B - Arten für die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea

Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Weide (in Arten/Sorten)	- <i>Salix (in Arten/Sorten)</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnl. Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>

G. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in den Fassungen vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. IS. 2008)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in der Fassung vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.07.2016 (GVBl. S. 121)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46, 180, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18/2016)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) in der Fassung vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben - Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

H. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	08.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	05.01.2017
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	05.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.01.-13.02.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.01.-13.02.2017
Beschluss der Offenlage	21.12.2017
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	08.02.2018
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.02.-19.03.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.12.2017-16.07.2018
2. Offenlage (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	
2. Beteiligung der Behörden (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	
Bekanntmachung 2. Offenlage	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Hattersheim am Main, den

Herr Schindling
Bürgermeister