



**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan N83.1**

**„Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“**

**1. Änderung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**SATZUNGSENTWURF**

---

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

**Planungsstand: 22.01.2018 / zn**

<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 .....	5
5. Stellplätze und Garagen .....	6
6. Nebenanlagen .....	6
7. Verkehrsflächen .....	6
8. Öffentliche Grünflächen .....	6
9. Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser / private Grünflächen .....	6
10. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
11. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
<b>B. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Dachgestaltung .....	10
2. Fassadengestaltung .....	10
3. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen .....	10
4. Werbeanlagen .....	11
<b>C. Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>12</b>
1. Bodendenkmale .....	12
2. Grundwasserschutz .....	12
3. Verkehrsflächen .....	12
4. Stellplatzanlagen .....	12
5. Altablagerungen .....	12
6. Schutz von unterirdischen Leitungen/ Erschließungsmaßnahmen .....	13
7. Kampfmittelbelastung und -räumung .....	14
<b>D. Anlage Pflanzlisten .....</b>	<b>16</b>
1. Pflanzliste I – Bäume .....	16
2. Pflanzliste II – Sträucher .....	16
3. Pflanzliste III – Fassadenbegrünung .....	16
4. Qualitätsbestimmungen .....	17
<b>E. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>F. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>20</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 werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil **„Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ (GE-TF1)** bis **„Gewerbegebiet – Teilfläche 4“ (GE-TF4)** festgesetzt.
- (2) Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nachfolgende Nutzungen **nicht** zulässig:
  - (a) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher. Ausnahmsweise zulässig sind Handelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör sowie Verkaufsflächen als untergeordnete Bestandteile von Produktions- und Handwerksbetrieben bis zu einem Anteil von 20 % der Bruttogeschossfläche der jeweiligen gewerblich genutzten Gebäudefläche, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup>.
  - (b) Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
  - (c) Tankstellen
  - (d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (3) Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nachfolgende Nutzungen **nicht** zulässig:
  - (e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - (f) Vergnügungsstätten, Spielhallen
- (4) Emissionskontingentierung (§ 1 (4) BauNVO)  
In den Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,k}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK, k}$  in dB:

	$L_{EK, Nacht}$ [dB(A)]
GE TF1	47
GE TF2	47
GE TF3	46
GE TF4	46

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten nur für die Richtungssektoren A und B. Bezogen auf den Richtungssektor C werden keine Anforderungen gestellt.

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 463289 Y= 5545755 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (277°/304°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (304°/198°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (198°/277°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

<b>Richtungssektor</b>	<b>Zusatzkontingent Nacht</b> [dB(A)]
A	3
B	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen

Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

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

*Die DIN 45691 ist im Bauamt der Stadt Hattersheim am Main (Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main, EG, Zimmer 6) während der üblichen Sprechzeiten einzusehen.*

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

- (1) Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet (GE) wird auf maximal 0,8 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Teilgebiet GE-TF 1 auf 13,50 m , im Teilgebiet GE-TF 2 auf 15,00 m sowie in den Teilgebieten GE-TF 3 und GE-TF 4 auf 19,00 m maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenpunkt 99.47 über NN) bis zur Oberkante des Gebäudes.
- (3) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausschließlich durch technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten zulässig. Die Überschreitung der Dachfläche darf maximal 5,00 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe betragen. Die Überschreitung durch Dachaufbauten muss auf mindestens drei Gebäudeseiten um 5,00 m hinter die Oberkante der Attika zurückgesetzt sein, auf allen Seiten jedoch mindestens um 2,00 m.

## **3. Bauweise**

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

Es wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt, bei der abweichend von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO die Gebäude länger als 50,00 m sein dürfen (Zeilenbauweise).

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist auf maximal 20 % der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

## 5. Stellplätze und Garagen

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

- (1) Stellplätze sind sowohl innerhalb als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Garagen und Tiefgaragen sind auf den Gewerbegrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mindestens zu 75% mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 15 cm betragen. Als Vegetationsformen sind Rasen, niedrige bis hohe Stauden und Sträucher sowie Großsträucher zulässig. Je nach Vegetationsform hat die Aufbaudicke der Vegetationstragschicht bis zu 70 cm zu betragen.

## 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 (5) BaNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

## 8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB und (6) BauGB sowie § 9 (1a) Satz 1 i.V.m. § 1a (3) BauGB)

- (1) Auf der öffentlichen Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist hier nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünanlage dienen, wie Sitzbänke.
- (2) Zulässig ist die Anlage von Fuß- und Radwegen. Alle Flächen, die nicht dem Wegebau dienen, sind mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen und zu unterhalten.

## 9. Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser / private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen wird eine naturnahe, extensive Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die Fläche ist

von Bebauung freizuhalten und mit einer ständigen Vegetationsdecke in Form einer Extensivwiese zu versehen, welche mindestens einmal im Jahr zu mähen ist. Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste sind zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr.20 i.V.m. § 9 (1a) und § 135a BauGB)

### **(1) Wasserdurchlässige Befestigung**

Zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

### **(2) Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken**

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 eine 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.

### **(3) Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche dient der Freiflächengestaltung und Durchgrünung mit einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Gesamtfläche, wodurch ein naturnaher Waldsaum von ca. 10,00 m Breite mit einer naturnahen Grünlandeinsaat aufzubauen und zu pflegen ist. Zum Gewerbegebiet hin ist eine Abstufung des Waldsaums in Form von im Mittel 3,00 m breiten Hecken- und

Gebüschpflanzungen vorzunehmen.

- (4) Fällungen und Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Sofern von dieser Regelung – begründet – abgewichen wird, kann mittels ökologischer Baubegleitung und –koordination sichergestellt werden, dass sich keine Lebensstätten geschützter Tiere in den zu rodenden Gehölzen befinden.
- (5) Dauerhafte Erdzwischenlager (während der Vegetationszeit länger als 1 Monat) sind unzulässig.

## **11. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

### (1) Dachbegrünung

Die Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen sind zu mindestens 50 % mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### (2) Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten sind zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### (3) Anpflanzung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 bis 18 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.

### (4) Pflanzempfehlungen

Auf die unter D - Anlage Pflanzlisten aufgeführten Pflanzempfehlungen wird hingewiesen.

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

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit GFL bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt sowie der entsprechenden Ver- und



Entsorgungsträger zu belasten.

## 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. Dachgestaltung

- (1) Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) zulässig.
- (2) Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- (3) Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

#### 2. Fassadengestaltung

Die Farbgestaltung der Fassaden ist in zurückhaltender Form zu wählen und darf keine störende Fernwirkung erzeugen. Grelle, sehr auffällige Farben sind für Fassadenflächen nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind vollverspiegelte Fassaden, sofern von ihnen durch die Lage oder Höhe eine störende Fernwirkung ausgeht. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile. Die technisch oder betrieblich notwendigen Dachaufbauten sind in einer hellen Farbe herzustellen. Zulässig sind weiß, hellgrau sowie helle Pastell- oder Metalltöne.

#### 3. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

##### (1) Befestigte Flächen

Pkw-Stellplätze sind mit einem geeigneten wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Die Stellplätze für Lkw sowie Fahrgassen und Rangierflächen müssen in wasserundurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Die Entwässerung der befestigten Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen oder in Versickerungsanlagen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

(2) Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene, durchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

(3) Außenbeleuchtung

Im GE dürfen ausschließlich die betrieblich notwendigen, befestigten Grundstücksfreiflächen beleuchtet werden. Dabei sind keine nach außen in die Landschaft strahlenden Lichtstände zu verwenden. Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich solche Leuchtmittel zu verwenden, die durch ihr Strahlungsspektrum eine nachgewiesene geringe Lockwirkung auf Insekten haben (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen).

(4) Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind bis maximal 0,50 m zulässig.

#### 4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude zulässig.
- (2) 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.
- (3) Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig.
- (4) Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild sowie keine störende Fernwirkung ausgehen. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### **2. Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt in einem Grundwasserschwankungsbereich; es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bereiche erreicht. Es wird empfohlen, entsprechende Abdichtungsmaßnahmen zu prüfen ggf. vorzusehen. Sollte bei einzelnen Bauvorhaben Grundwasser aufschließen, so ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag einer Erlaubnis zur Grundwasserhaltung während der Bauzeit zu stellen.

### **3. Verkehrsflächen**

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche wird einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

### **4. Stellplatzanlagen**

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

### **5. Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten 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 unten genannten Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt 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 zu einer ausreichenden 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 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.

## **6. Schutz von unterirdischen Leitungen/ Erschließungsmaßnahmen**

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 Bepflanzungsmaßnahmen 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.

Die Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG mitzuteilen.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz vor unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

## **7. Kampfmittelbelastung und -räumung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

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

Zur eigenen Sicherheit sollte der Bauherr sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen der Lageplan und der KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer folgendes Aktenzeichen anzugeben: I 18 KMRD - 6b 06/05 – **H 760-2011**. Eine Kopie dieses Hinweises Nr. 25 ist beizufügen.

Auf die **Allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Lande Hessen** wird verwiesen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gehalten. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages ist dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport – ggf. auch die Entschärfung – und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen – Kampfmittelräumdienst – weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

*(Quelle: Schreiben des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, vom 02.05.2011, AZ: I 18 KMRD – 6b 06/05- H 760-2011, Ansprechpartner Dieter Schwetzler, Tel.: 06151 125741, email: [dieter.schwetzler@rpda.hessen.de](mailto:dieter.schwetzler@rpda.hessen.de), Kampfmittelräumdienst: [kmrda@rpda.hessen.de](mailto:kmrda@rpda.hessen.de))“*

## D. ANLAGE PFLANZLISTEN

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

### 1. Pflanzliste I – Bäume

Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Crataegus laevigata Paul's Scarlet	Rotdorn
Pyrus calleryana Chanticleer	Stadtbirne
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus cordata	Italienische Erle
Ulmus (Resista)	resistente Ulme
Betula pendula	Sand-Birke

### 2. Pflanzliste II – Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 3. Pflanzliste III – Fassadenbegrünung

Parthenocissus tricuspidata veitchii	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt



Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Humulus lupulus

Hopfen (Staude)

Wisteria sinensis

Glyzinie, Blauregen

#### **4. Qualitätsbestimmungen**

FLL-Gütebestimmungen

DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten)

## **E. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) m. W. v. 02. Juni 2017 geändert worden ist.

### **Baunutzungsverordnung**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 geändert worden ist.

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) m. W. v. 02.06.2017 geändert worden ist.

### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch**

#### **Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch das Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) m. W. v. 02.06.2017 geändert worden ist.

### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes**

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch das Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626) m. W. v. 05. April 2017 geändert worden ist.

### **Wasserrahmenrichtlinie**

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EG Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/64/EU des Rates vom 17. Dezember 2013 (ABl. L 353, Seite 8).

### **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**

Der Rat der Europäischen Gemeinschaften (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, Reihe L 206: Seiten 7-50, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (AbI. L 158, Seite 193, 10.6.2013), Berichtigung, ABl. L 95 vom 29.3.2014, Seite 70 (2006/105/EC).

### **Hessische Gemeindeordnung**

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. 167)

### **Hessische Bauordnung**

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016, GVBl. S. 294, 295.

### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, Seite 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

## **F. VERFAHRENSVERMERKE**

<b><u>Aufstellungsbeschluss (§2 (1) 1 BauGB)</u></b>	<b>31.08.2017</b>
Beschluss der öffentlichen Auslegung	31.08.2017
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	07.09.2017
<b><u>Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)</u></b>	<b>11.09.2017-</b>
	<b>11.10.2017</b>
<b><u>Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)</u></b>	<b>11.09.2017-</b>
	<b>11.10.2017</b>
<b><u>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO)</u></b>	<b>15.02.2018</b>

Bestätigung der Verfahrensschritte

Hattersheim am Main, den

---

Klaus Schindling  
Bürgermeister

### **In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)**

Ortsübliche Bekanntmachung:

Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hattersheim am Main, den

---

Klaus Schindling  
Bürgermeister