

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N 108
„Untertorstraße“
(beschleunigtes Verfahren)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNGSEXEMPLAR GEM. § 10 BAUGB

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

Planungsstand: 05.12.2018

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
4. Öffentliche Grünflächen.....	4
5. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
B. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1. Dachform und Dachneigung.....	9
2. Dachaufbauten.....	9
3. Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter.....	9
4. Werbeanlagen.....	9
5. Zufahrtsbreiten zu Stellplätzen	10
C. Hinweise und Empfehlungen	11
1. Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken	11
2. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG	11
3. Artenschutz	11
4. Entwässerung	12
5. Bodenschutz	12
6. Leitungen	13
7. Kampfmittel	13
D. Anlage Pflanzlisten.....	15
E. Rechtsgrundlagen	17
F. Verfahrensvermerke	18
G. Ausfertigungsvermerk	19

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

(1) Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

(1.1) Abweichend von § 6a (2) Nr. 4 BauNVO sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

(1.2) Abweichend von § 6a (3) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

(1) Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche / Zahl der Vollgeschosse

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

(2) Höhe baulicher Anlagen

(2.1) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über NHN. Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt der obere Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken) (§ 18 (1) BauNVO).

(2.2) Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 (6) BauNVO).

(2.3) Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindes-

tens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 (6) BauNVO).

- (2.4) Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten und durch Treppenhäuser sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind – mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Fahrradstellplätzen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- (1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage zum Aufenthalt mit Sport- und Freizeitanlagen“ dient der Naherholung, dem Aufenthalt sowie der Freizeitgestaltung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Aufenthaltsbereiche, Anlagen zur Sport- und Freizeitgestaltung, Fuß- und Radwege, Anlagen des Bahnbetriebs, Einfriedungen sowie Anlagen des Lärmschutzes zulässig.

5. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (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.

Von der Festsetzung sind befestigte Flächen innerhalb der in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ausgenommen.

(2) Dacheindeckung

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) Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einem uv-armen Lichtspektrum zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) In den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis VI sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die nach Gleichung 6, Kap. 7 der DIN 4109-1 erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aufweisen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2, Kap. 4.4.1.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße nach Gleichung 6 ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel“ festgelegt. Abweichend von Tabelle 7 der DIN 4109-1 gilt im Lärmpegelbereich VI ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 78 dB(A).

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer und

Kinderzimmer), und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen oder vergleichbarer geeigneter Maßnahmen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Lüftungseinrichtungen sind nicht erforderlich in Räumen mit offenbaren Fenstern oder Türen in Außenwänden, an denen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Es können Abweichungen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- (2) Je Wohnung ist mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (z.B. Wohnraum oder Schlafzimmer) an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d. h. an der der Bahnstrecke abgewandten südöstlichen Gebäudeseite, anzuordnen.
- (3) Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) sind nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d. h. an der der Bahnstrecke abgewandten südöstlichen Gebäudeseite, zulässig.
- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „S 1“ ist von Norden nach Süden über die gesamte Länge der Fläche eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Oberkante von mindestens 108,3 m ü. NHN zu errichten.

Die Lärmschutzwand kann auch als durchgehender Riegel aus Gebäuden und Lärmschutzwänden bestehen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten durch die nordöstlich des Plangebietes gelegene Sport- und Freizeitanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

- (5) An den nordöstlichen Gebäudeseiten sind zur Belichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnraum oder Schlafzimmer) nur feststehende Verglasungen ohne offenbare Fenster und Türen zulässig. In den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige offenbare Fenster oder Türen verfügen und dadurch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist.

Abweichend können an der nordöstlichen Gebäudeseite zur Belichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen offenbare Fenster und Türen zugelassen werden, wenn der Aufenthaltsraum über andere zulässige offenbare Fenster oder Türen verfügt.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht vor möglichen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.

(2) Anpflanzfläche „P 1“ – Anlage einer Baumreihe –

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 1“ gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 7 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult), z.B. gemäß Pflanzliste A, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m anzuordnen. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 12 m³ unversiegelt zu erhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

(3) Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks sind zu begrünen. Mindestens 25 % der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern, z.B. gemäß Pflanzliste B, zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult), z.B. gemäß Pflanzliste A, in einer unbefestigten Baumscheibe oder einem unbefestigten Pflanzstreifen von mindestens 12 m³ fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Abgängige Gehölze sind nach den gleichen Bepflanzungsanforderungen zu ersetzen.

Der aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 7.(1) und 7.(2) zu erhaltenden oder

anzupflanzenden Bäume können auf die geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

(4) Dachbegrünung

Die Dachflächen der obersten Geschosse – mit Ausnahme der Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen – mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens $d = 10$ cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

(5) Dachbegrünung der Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und sonstigen von baulichen Anlagen unterbauten Flächen

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und sonstigen von baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Terrassen, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens $d = 50$ cm aufweisen. Im Bereich anzupflanzender Bäume muss die Vegetationstragschicht eine Stärke von mindestens $d=1,0$ m aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO)

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

1. Dachform und Dachneigung

- (1) Im Plangebiet sind für Hauptanlagen nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- (2) Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

2. Dachaufbauten

- (1) Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:
 - Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
 - Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
 - Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 3,0 m.Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

3. Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

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

4. Werbeanlagen

- (1) Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.
- (2) Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sowie eine maximale Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- (4) Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

5. Zufahrtsbreiten zu Stellplätzen

Abweichend von § 4 (3) der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main (in der Bekanntmachung vom 03.12.2015) sind im Plangebiet Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen in der Summe pro Grundstücksgrenze von bis zu 25,0 m Breite zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

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

2 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Planungsbüro Gall - Hattersheim – Neubebauung Untertorstraße 1-5: Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Butzbach, Juli 2017)

Bei Ausführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen stehen der Verwirklichung der Planung keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich geschützte Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG entgegen:

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

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.

Vor Beginn von Abrissmaßnahmen bzw. im Zuge derer ist zu prüfen, ob in den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebens-

stätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Je nach nachgewiesener Tierart und Lebensstätte sowie Entwicklungsstadium der Tiere bestehen grundsätzlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Während der Abstimmung und bis zur vollständigen Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen ruhen die Arbeiten in dem betreffenden Bereich. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Sofern an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.
- Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

Bestehende Nistkästen sind umzuhängen und aus der Gefahrenzone zu entfernen. In den verbleibenden Bäumen bzw. im nahen Umfeld (z.B. am Schwarzbach) sind 5 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

Der im Plangebiet vorkommende Gartenschläfer ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln.

4 Entwässerung

Die Erfordernisse von Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Drosselung von Niederschlagswasser müssen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Durchführung von Baumaßnahmen in Rücksprache mit den Stadtwerken der Stadt Hattersheim geprüft und festgelegt werden.

5 Bodenschutz

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

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

6 Leitungen

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. Die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind beim zuständigen Versorgungsträger vor Beginn von Bau-/Pflanzmaßnahmen einzuholen.

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

7 Kampfmittel

Da sich das Plangebiet gemäß der Aussage des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen 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 ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenvorbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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

D. ANLAGE PFLANZLISTEN

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

Pflanzliste A – Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Ailanthus altissima	Drüsiger Götterbaum
Alnus incana	Grau-Erle
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Betula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Catalpa speciosa	Prächtiger Trompetenbaum
Celtis caucasia	Kaukasischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Fraxinus orus	Blumen-Esche
Fraxinus pallisiae	Behaarte Esche
Gleditsia japonica	Japanische Gleditschie
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Ostrya virginiana	Virginische Hopfenbuche
Populus alba	Silber-Pappel
Prunus padus padus	Traubenkirsche
Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Quercus bicolor	Zweifarbige Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Silberweide
Salix viminalis	Korbweide

Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus badensis	Badische Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus hybride lobel	Schmalkronige Stadtulme
Ulmus pumila	Sibirische Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zellkove

Pflanzliste B – Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Gallische Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Syringa persica	Persischer Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

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

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), bekannt gemacht am 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

F. VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss der Öffentlichen Auslegung	23.08.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	06.09.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	17.09.2018 bis einschl. 22.10.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	17.09.2018 bis einschl. 22.10.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 91 HBO)	
Ausfertigungsvermerk	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB)	

Hattersheim am Main, den

Klaus Schindling
Bürgermeister

G. AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

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

Hattersheim am Main, den

Klaus Schindling
Bürgermeister

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

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