

Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N 114
„Kastengrund“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

2020-05-20

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	3
2.1 Grundfläche (GR).....	3
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
3 Bauweise.....	4
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	4
5 Nebenanlagen.....	4
6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.1 Begrünung von Stellplätzen	5
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6.4 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.5 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	5
6.6 Qualitätsbestimmungen.....	6
6.7 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze	6
6.8 Artenschutzmaßnahmen.....	6
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	7
7 Dachform.....	7
8 Fassadengestaltung	7
9 Einfriedungen	7
10 Werbeanlagen.....	7
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung.....	8
11 Externe Kompensationsmaßnahmen	8
12 Hinweise und Empfehlungen	8
Anhang . Pflanzlisten.....	11

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Rechenzentrums einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,
- Mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für eine Büronutzung,
- mit der Nutzung des Rechenzentrums und der Büronutzung funktional verbundene und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf,
- innerhalb des Schutzbereichs oberirdischer Stromversorgungsleitungen, gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 14 und 16 ff BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 des Baugrundstücks überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist der je Baufenster festgesetzte Bezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Höhe der Oberkante (OK)

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die

festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht mindestens ihrer tatsächlichen Höhe.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge errichtet werden.

4 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überall zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen. Ebenerdige Anlagen müssen mindestens 3,0 m Abstand zu Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

6.1 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden 6. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je 150 m² Fläche zum Anpflanzen sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind je 150 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens 6 Sträucher im Dreiecksverband in Gruppen mit mindestens drei Pflanzen, mit einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen, zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

Erhaltene und durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Kabelzugschächte und Kabeltrassen zulässig; sie dürfen in einem Streifen von 2,0 Metern mittig über der Achse des jeweiligen Kabelkanals von Bepflanzungen freigehalten werden.

Darüber hinaus sind innerhalb auch Fußwege, Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser (beispielsweise in Form von Mulden und Rigolen, Anlagen zur Speicherung von Löschwasser (beispielsweise in Form von Löschteichen und-tanks) sowie Zaunanlagen und deren Fundamente zulässig.

6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den mit „M“ gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und gestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzliste zu ersetzen.

6.4 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle zum Erhalt festgesetzten sowie alle anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgend beschriebenen Mindestqualitätsanforderungen zu ersetzen.

6.5 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten, neu anzupflanzenden Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt

der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

6.6 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Strauchpflanzungen: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm, ohne Ballen.

6.7 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

Ebenerdige Terrassen dürfen versiegelt sein.

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

6.8 Artenschutzmaßnahmen

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

[Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden ergänzt, sobald die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegen.]

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

7 Dachform

Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.

8 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig.

9 Einfriedungen

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Amt für Bauen, Planen, Umwelt, Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main während der Dienstzeiten eingesehen werden.

11 Externe Kompensationsmaßnahmen

[Wird nach Erfordernis im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

12 Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Auch bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Hattersheim am Main und die Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises hiervon umgehend zu unterrichten. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Tel. 06192 / 201-0, Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der

zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Gewässern

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2015) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Artenschutz

Zur Verhinderung der Tötung von Individuen während der Brut- und Aufzuchtzeit insbesondere von Baumhöhlenbewohnern und nicht fluchtfähigen Entwicklungsstadien der Tiere sind nach BNatSchG Rodungsarbeiten und der Rückschnitt von Gehölzen nur in den Monaten Oktober bis Februar vorzunehmen.

Brandschutz

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Kampfmittel

[Wird nach Erfordernis im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt) zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

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

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattersheim am Main ist zu beachten.

**Stadt.
Quartier**

20. Mai 2020

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

Anhang . Pflanzlisten

Anhang . Pflanzlisten

[Hinweis: Die Pflanzliste ist noch vorläufig und wird im weiteren Verfahrensverlauf angepasst.]

Die Verwendung von Pflanzen aus den folgenden Pflanzliste wird empfohlen:

Großkronige Bäume

(Hochstämme, BHD 16/18, mindestens 3x verpflanzt)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus bicolor</i>	Zweifarbige Eiche
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Acer saccharum</i>	Zucker-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Catalpa speciosa</i>	Prächtiger Trompetenbaum	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Tilia mandshurica</i>	Mandschurische Linde
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikan. Amberbaum	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
		<i>Zelkova serrata</i>	Japanische Zellkove

Sträucher

(Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew.Felsenbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Buddleja davidii</i>	Gewöhnlicher Sommerflieder	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Cornus kousa</i>	Asiatischer Blüten-Hartriegel	<i>Rosa gallica</i>	Gallische Rose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
		<i>Syringa persica</i>	Persischer Flieder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Ufergehölzsaum

(Heister, 2x verpflanzt)

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball