HATTERSHEIM
Stadt am Main

Bebauungsplan Nr. N111

„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB SOWIE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB

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

Stand: 09.06.2020

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1 Art der baulichen Nutzung 3
2 Maß der baulichen Nutzung 4
3 Bauweise 4
4 Überbaubare Grundstücksflächen 4
5 Stellplätze und Garagen 5
6 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser / private Grünflächen 5
7 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5
8 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 7

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8

1 Dachgestaltung 8
2 Fassadengestaltung 8
3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen 8
4 Werbeanlagen 9

C. HINWEISE 10

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken 10
2 Bodendenkmale 10
3 Grundwasserschutz 10
4 Verkehrsflächen 10
5 Stellplatzanlagen 10
6 Altablagerungen 10
7 Schutz von unterirdischen Leitungen bei Erschließungsmaßnahmen 11
8 Kampfmittelbelastung und -räumung 12
9 Artenschutz 13
10 Externe Ausgleichsmaßnahmen 13
11 Waldabstand 15

D. PFLANZLISTEN 17

1 Pflanzliste I — Bäume 17
2 Pflanzliste II — Sträucher 17
3 Pflanzliste III — Fassadenbegrünung 17
4 Qualitätsbestimmungen 18

E. RECHTSGRUNDLAGEN 19

F. VERFAHRENSVERMERKE 21

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 wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Gewerbegebiet“ (GE) 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.

(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 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur die Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente LEK in dB(A)

$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
54 dB(A)	34 dB(A)

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

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingent **Tag / Nacht** [dB(A)]
A	0

B	+10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 463323 Y= 5545775 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (326°bis 132°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

Richtungssektor B (132° bis 326°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Der Nachweis der Einhaltung ist nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 zu erbringen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

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 zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 13,50 m maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Oberkante der Straße „Am Graspfad“ (Höhenpunkt 99.47 über NHN) bis zur Oberkante des Gebäudes.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausschließlich durch technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten zulässig. Die Überschreitung 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.

(4) Im Gewerbegebiet darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

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.

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) Ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den Gewerbegrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser / private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. 15 BauGB)

(1) Private Grünflächen

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 z.B. gemäß Pflanzliste sind zulässig.

(2) Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünanlage dienen, wie Sitzbänke.

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.

7 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 die belebte Bodenzone mit einer Mindeststärke von 0,30 m erfolgen.

Wenn eine Versickerung aufgrund technischer oder rechtlicher Voraussetzungen nicht möglich ist, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitemenge 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) 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.

(4) Dauerhafte Erdzwischenlager (während der Vegetationszeit länger als 1 Monat) sind unzulässig.

(5) 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 nachgewiesen geringe Lockwirkung auf Insekten haben (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen).

(6) Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ 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 innerhalb dieses Streifens eine Abstufung des Waldsaums in Form von im Mittel 3,00 m breiten Hecken- und Gebüschpflanzungen vorzunehmen.

(7) Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

8 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

(1) Begrünung der Baugrundstücke

Im Gewerbegebiet sind die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Gewerbegebiet sind 5 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung, Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 4 m² unversiegelt zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³/Baum umfassen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall nach den o.g. Kriterien zu ersetzen.

(3) Pflanzempfehlungen

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

(4) Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, zu begrünen. 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.

9 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 Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen gemäß § 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) 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 Metallictöne.

3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

(1) Befestigte Flächen

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) 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 laufenden Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

C. HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, DWA Arbeitsblätter u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hattersheim am Main, Rathaus Hattersheim am Main Im Nassauer Hof 1 - 3, 65795 Hattersheim am Main, eingesehen werden.

2 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.

3 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.

4 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche wird einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

5 Stellplatzanlagen

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

6 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 die Stadt 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.

7 Schutz von unterirdischen Leitungen bei 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.

8 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 grundsätzliche 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.

9 Artenschutz

(1) Herstellung von Nistangeboten für Höhlenbrüter

Zur Förderung höhlenbrütender Vogelarten (z.B. Kohl- und Blaumeise) sind mindestens sechs künstliche Nisthilfen im oder außerhalb des Geltungsbereichs zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird. Dies ist separat zu regeln.

(2) Herstellung von Fledermaussommerquartieren

Im oder außerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens vier Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird. Dies ist separat zu regeln.

(3) Allgemeiner Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

a) Grundsätzlich dürfen 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 und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

b) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, Quartiere) rechtzeitig zu verschließen und Ausweichquartiere oder Brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen.

10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bewältigung des nicht im Plangebiet ausgleichbaren Ausgleichsdefizits werden am Schwarzbach (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/4 und 217/1 (vgl. Abbildung 1) sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3 (vgl. Abbildung 2)) strukturverbessernde

hydromorphologische Maßnahmen zur Förderung und Schaffung von Lebensraum und Laichhabitaten für verschiedene Fischarten und Kleinlebewesen. 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.

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.

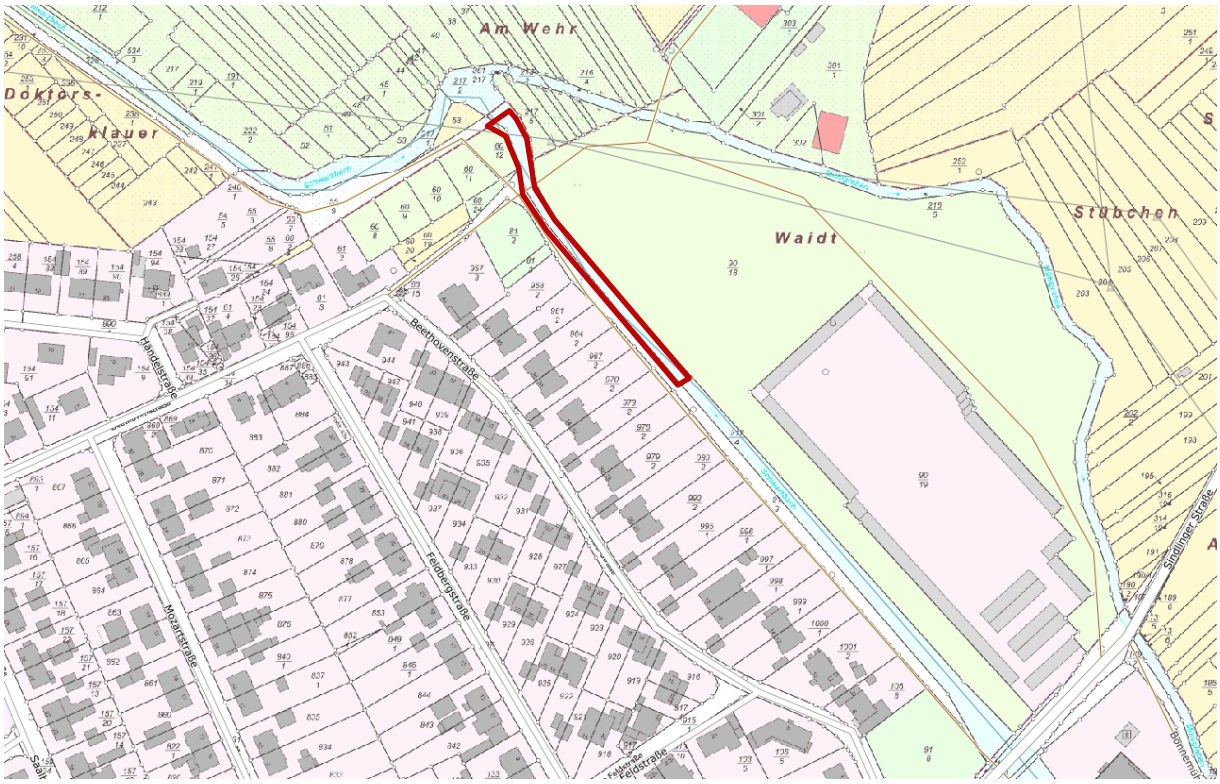

Abbildung 1: Flurstücke Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/4 und 217/1 teilweise (rot)[1]

[1] Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen, aufgerufen unter: http://www.geoportal.hessen.de/mapbender/frames/index.php?mb_user_myGui=Geoportal-Hessen_large (Stand: 05.06.2020).

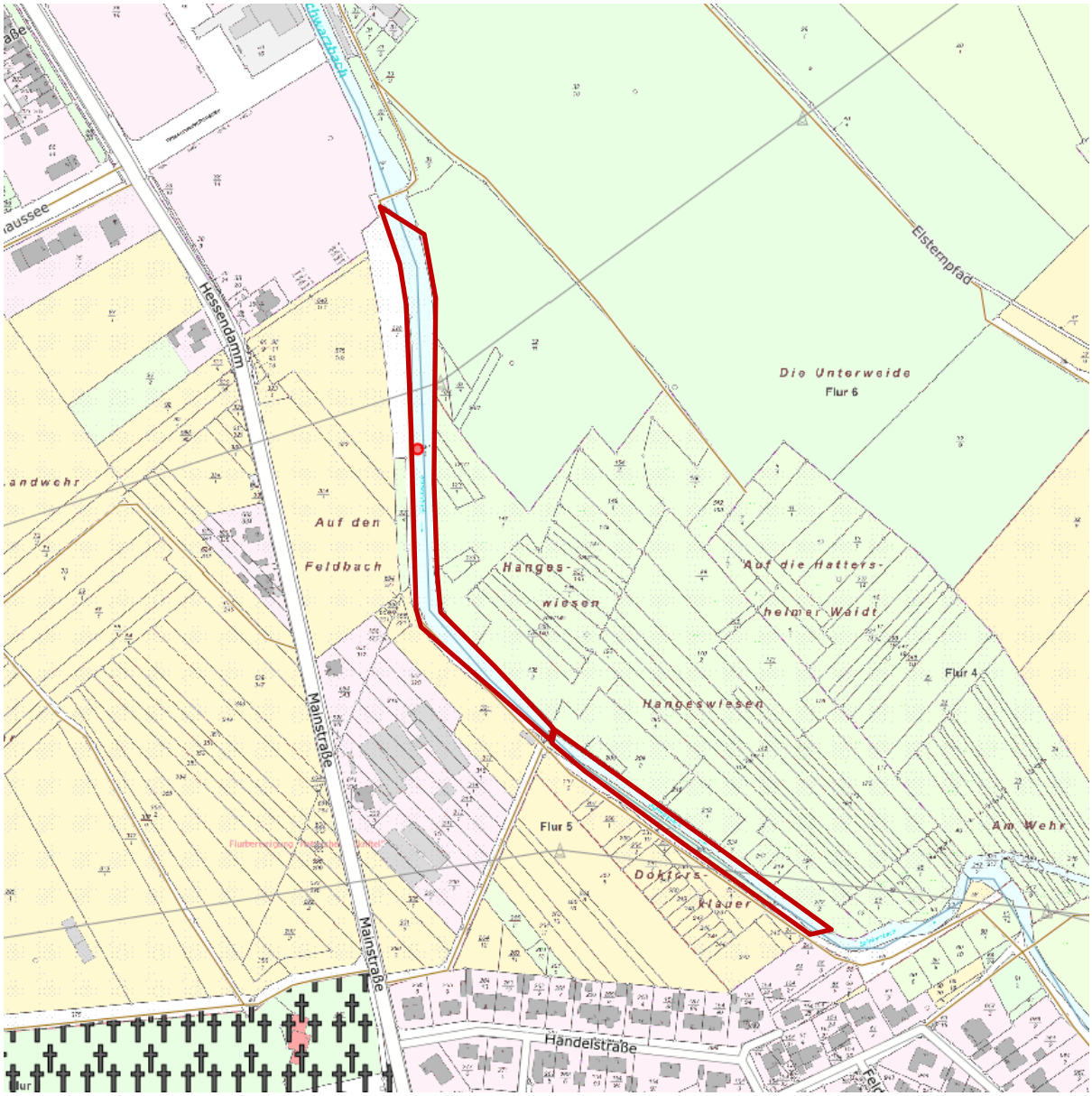

Abbildung 2: Flurstücke Gemarkung Okriftel, Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3 (rot)[2]

11 Waldabstand

Südlich, direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein die Wasserwerkschaussee begleitender Wald.

Gem. Stellungnahme von HessenForst vom 09.03.2020 ist bei dem vorhandenen Baumbestand mit einer Aufwuchshöhe von bis zu 35 m Höhe zu rechnen. Sofern der Abstand zwischen

2 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen, aufgerufen unter: http://www.geoportal.hessen.de/mapbender/frames/index.php?mb_user_myGui=Geoportal-Hessen_large (Stand: 05.06.2020).

Bebauung und Wald einen Abstand von 35 m unterschreitet, kann Baumwurf im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden.

D. 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	Eingriffliger Weißdorn
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 viltalba	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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706).

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 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. April 2019 (BGBI. I S. 432).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBI. S. 2254).

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 (ABI. EG Nr. L 327 S. 1).

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.

Hessische Gemeindeordnung

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Oktober 2019 (GVBI. 310).

Hessische Bauordnung

Hessische Bauordnung (HBO) 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 2018 (GVBI. I S. 198).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBI. I 2010, Seite 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBI. S. 184).

F. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) 1 BauGB)

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung

Öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Satzungsbeschluss (5 10 BauGB i. V. m. 5 81 HBO)

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