



Stadtteil Hattersheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 109
„An der Ölmühle“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

12.03.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2 Art der baulichen Nutzung	4
3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	5
3.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ).....	5
3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z).....	5
3.3 Höhe baulicher Anlagen (GH), Bezugspunkte.....	6
4 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen	6
4.1 Überschreitung von Baugrenzen	6
4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	6
4.3 Beschränkung von Stellplätzen und Tiefgaragen.....	7
5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	7
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	7
7 Öffentliche Grünflächen.....	7
8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
8.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	8
8.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	9
8.3 Befestigte Flächen	9
8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	10
9 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	10
9.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm	10
9.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm	11
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften.....	12
10 Einfriedungen.....	12
11 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder.....	12

Teil 3: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung.....	13
Teil 4: Rechtsgrundlagen	17
Teil 5: Abwägung der Belange	17
Teil 6: Verfahrensvermerke	18
Anhang ■ Pflanzliste	19

Hinweis:

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung Anwendung und werden beim Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Referat II/5 Bauen, Planen, Umwelt, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle““ besteht aus den folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Teilplan I: Zeichnerische Festsetzungen

Textdokument: Textliche Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

Teilplan II-1: Vorhabenplan

Teilplan II-2: Ansichten / Schnitte

Teilplan II-3: Erschließungsplan

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeines

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in die Teilgebiete bzw. Baufelder 1 bis 4 gegliedert.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe und

5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Standort „Ölmühle“

In dem mit „Ölmühle“ bezeichneten Teil des Plangebiets, für das kein Baugebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, sind zulässig:

- nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen der Gastronomie einschließlich solcher für die Außenbewirtschaftung mit maximal 44 Sitzplätzen auf der Außenterrasse,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Bürogebäude.

Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 4a bis 8 BauNVO werden ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 und 16 ff BauNVO)

3.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Hinweis: Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung eingetragen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche (GR) wie folgt überschritten werden:

- 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;
- durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9.

3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Hinweis: Die Zahl der Vollgeschosse (GRZ) ist in den überbaubaren Grundstücksflächen der Planzeichnung eingetragen.

Vollgeschosse werden mit römischer Zahl (z.B. III) und gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 HBO festgesetzt. Staffelgeschosse (Dachgeschosse) sind i.S.d. § 2 Abs. 4 Satz 4 HBO nur als Nicht-Vollgeschosse zulässig und werden mit dem Zusatz „+DG“ gekennzeichnet.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (GH), Bezugspunkte

Hinweise: Die Bezugspunkte der Festsetzungen zur Höhe sind in den überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung eingetragen. Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über den Bezugspunkten abzutragen.

Als Gebäudehöhe - **GH** - der baulichen Anlagen 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 Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,4 m zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als zwei Fünftel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden.

4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und unterirdischer baulicher Anlagen zulässig. Sofern räumliche oder technische Erfordernisse dem entgegenstehen, wird ausnahmsweise die Unterbringung innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen. In diesem Fall müssen ebenerdige Anlagen mindestens 1,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung.

4.3 Beschränkung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 10 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens einer Seitenwand.

Flächen für mindestens 5 Stellplätze sowie Tiefgaragen sind ausschließlich auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 Abs. 11 HBO)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen ist vor den oberirdischen Außenwänden eines Gebäudes eine Abstandsfläche i.S.d. § 6 Abs. 4 HBO von mindestens 2,5 m einzuhalten.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen dürfen Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers errichtet werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die an den Schwarzbach angrenzt, ist eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

8 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, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

8.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M ■ Entwicklung und Pflege des Ufergehölzsaums entlang des Schwarzbachs

Auf den mit „M“ gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzliste durch Heister (2x verpflanzt) zu ersetzen.

P1 ■ Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan mit P1 gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume in Anlehnung an die Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

P2 ■ Anpflanzen von Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan mit P2 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) 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.

Die Flächen P2 dürfen durch Gehwege und Feuerwehruzufahren in einer Breite von maximal 3,5 m pro Weg / Zufahrt unterbrochen werden.

Anpflanzen auf Baugrundstücken

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 250 m² des Baugrundstücks mindestens ein standortgerechter Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flächen sind von der Fläche des Baugrundstücks zu subtrahieren.

Begrünung von Stellplätzen und Parkplätzen

Auf privaten Flächen für Stellplätze und auf öffentlichen Parkflächen, für die keine zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen (P1) getroffen wird, gilt:

Je angefangenem 6. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (1 m

über Gelände) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren baulich zu sichern. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

Dachbegrünung von Gebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m² in einem Umfang von mindestens 90 % der Dachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben, sonstige Ersatzpflanzungen für Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über Gelände. Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe über Gelände.

8.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von 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.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

8.3 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in

angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

Terrassenflächen

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² zulässig und dürfen versiegelt sein.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

9 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit von deren Abstand und Lage zur Straße Hessendamm die Anforderungen für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

LPB III: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

LPB IV: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

LPB V: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB

Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Lärmpegelbereiche gilt:

Lärmpegelbereiche IV und V: siehe zeichnerische Festsetzungen;
Lärmpegelbereich III: alle übrigen Teile des Plangebiets, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit von dem Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie von den Flächenanteilen der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt ist.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements), die ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen V und IV belüftet werden könnten, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (z.B. durch einen in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierten Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Die Terrassen der Erdgeschosse und die Loggien im Bereich der Straße Hessendamm zugewandten Fassaden in den Baufeldern 1, 2 und 4 sind mit offenbaren Glaselementen auszustatten, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um $De \geq 12 \text{ dB(A)}$ erreicht wird.

9.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Ausführung der Fenster und Türen in Normalgeschossen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 mit Fenstern auszustatten, die sich nicht öffnen lassen. Die exakte horizontale und vertikale Lage der Fassadenbereiche ist den Anlagen 8 bis 12 des Schallgutachtens¹ zu entnehmen.

Abschirmung der Terrassen in Dachgeschossen

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen müssen Terrassen in Dachgeschossen, die zugleich Staffelgeschosse sind, durch eine feststehende Wand-Scheibe-Kombination mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Oberkante Terrasse abgeschirmt werden. Die Fenster und Türen zur Terrasse können offenbar ausgeführt werden.

Ausnahmen für besondere Bauteile

Ausnahmsweise können in ansonsten geschlossen auszuführenden Bauteilen Öffnungen zugelassen werden, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken oder im Brandfall geöffnet werden können.

¹ Gutachten Nr. T 1112-1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. N 109 "An der Ölmühle" in 65795 Hattersheim am Main: Untersuchung der Lärmimmissionen und passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bauentswurfes. TÜV Hessen: 26.10.2018 (im Folgenden auch kurz als „Schallgutachten“ bezeichnet.).

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

10 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Die Bestimmungen zu Einfriedungen gelten nicht für das Baufeld 5 (Ölmühle).

11 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von § 5 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015 bemisst sich die Zahl der nach § 2 der Stellplatzsatzung herzustellenden notwendigen Stellplätze und Abstellplätze wie folgt:

Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder angerechnet.

Hinweis: Bei dieser Bestimmung handelt es sich um die inhaltsgleiche Vorwegnahme des § 52 Abs. 4 Sätze 1 und 2 HBO vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), der am 7. Juni 2019 in Kraft treten wird, soweit die Gemeinden diese Bestimmung nicht durch Satzung ausschließen oder modifizieren (§ 52 Abs. 4 Satz 3 HBO).

Teil 3: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

(§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz 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.

Bau- und Kunstdenkmale

Vor Maßnahmen an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 16 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen und vorzulegenden Auftragsunterlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 11 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet. Ein Abbruch der Gebäude ist ausgeschlossen. In der nicht überbaubaren Fläche des Baufelds 5 (Ölmühle) ist die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen (außerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche) und Nebenanlagen nur nach Zustimmung durch die Denkmalbehörden möglich.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 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 bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau

(Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdausharbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Auf die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird verwiesen.

Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie: Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Butzbach: 2. Oktober 2018). Danach sind vor Verwirklichung der Planung zwei CEF-Maßnahmen für die Tierarten Zauneidechse, Bluthänfling, Girlitz, Haussperling und Stieglitz umzusetzen (siehe Artenschutzgutachten, Tabelle 7, Seite 24):

C1 Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse,

C2 Schaffung von Ruderalfluren mit hoher Stauden- und Kräutervielfalt.

Die Durchführung dieser CEF-Maßnahmen ist vertraglich zwischen der Stadt Hattersheim und der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 mbH & Co. KG geschlossen worden. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden die Flurstücke Okriftel, Flur 5, Nr. 292/2 und 356 (jeweils teilweise) mit einer Fläche von ca. 1.102 m² bestimmt. Gegenstand des Vertrags ist neben der erstmaligen Herstellung auch die 30-jährige Pflege zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit. Die Maßnahmen sind bereits im Frühjahr und Sommer 2018 und damit vorlaufend zu Eingriffen in die Habitate der betroffenen Arten umgesetzt worden. Infolge der vertraglichen Sicherung der Maßnahmen und des zeitlichen Vorlaufs ist die Aufnahme von artenschutzbezogenen Festsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung.

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten, wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse, sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

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 Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

Bei Stegen, Aussichtsplattformen und Brücken handelt es sich um Anlagen an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 WHG. Diese sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante bedarf nach § 22 HWG der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.

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.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet wird entlang des Schwarzbachs von einem Überschwemmungsgebiet tangiert (§ 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)). Bauliche Anlagen in diesem Bereich bedürfen daher einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Abgrenzung der HQ-100-Linie zugrunde gelegt, die in den Hochwasserrisikomanagementplänen (Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten) des RP Darmstadt dokumentiert ist. Hier handelt es sich um eine rechnerisch ermittelte Linie des genau 100-jährlichen Hochwassers, während die festgesetzten Überschwemmungsgebiete auf ein mindestens 100-jährliches Hochwassers abstellen, also von der Linie des genauen 100-jährlichen Hochwassers abweichen können.

Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten sind u.a. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem

Merkblatt DWA M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu entnehmen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

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 - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen. Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim zu beachten.

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 Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Teil 4: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (**Bundes-Immissionschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl | S. 2771).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl | S. 3434).

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

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

Teil 5: Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen, sind in den zuständigen Gremien beraten und abgewogen worden. Zustimmungsfähige Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

Teil 6: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 15.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 26.04.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 21.06.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 23.07.2018 bis 17.08.2018
Öffentliche Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung	am 06.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.07.2018 bis 06.08.2018
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.01.2019
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	am 17.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.01.2019 bis 25.02.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 24.01.2019 bis 04.03.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung im Hattersheimer Stadtanzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Hattersheim am Main, den

Klaus Schindling

Bürgermeister

Anhang ■ Pflanzliste

Die Verwendung von Pflanzen aus den folgenden Pflanzliste wird empfohlen:

Heckenpflanzen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

Großkronige Bäume

(Hochstämme, BHD 18/20, 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

Klein-/Mittelkronige Bäume

(Hochstämme, BHD 14/16, 3x verpflanzt)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikan. Amberbaum
<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn	<i>Ostria virginiana</i>	Virginische Hopfenbuche
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europ. Hopfenbuche
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle-Felsenbirne	<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sophora japonica</i>	Jap. Schnurbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikan. Zürgelbaum	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide		
<i>Gleditsia japonica</i>	Japanische Gleditschie		
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Amerikan. Gleditschie	Obstbäume:	
		<i>Prunus, Pyrus, Sorbus, Malus</i>	in Arten und Sorten

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

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Mareike Borkeloh
M.Eng. Andrea Vogel

12. März 2019

HM01_Ölmühle_B-Plan_Textliche-Festsetzungen_Satzung_2019-03-12_bor.docx