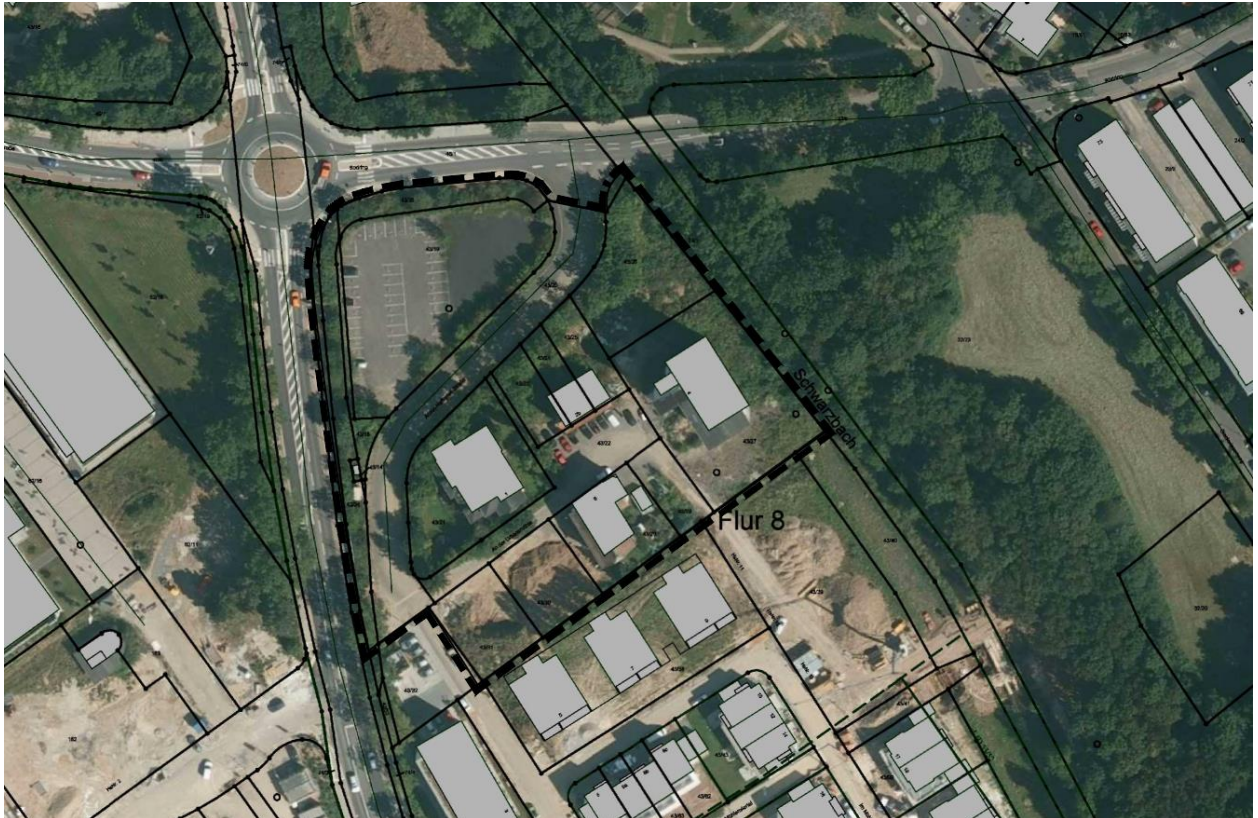


Stadt Hattersheim am Main

# Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**SATZUNG** gem. § 10 BauGB

Teil 2/2

Stand: 11.10.2017

<b>I</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO).....	4
3	Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB).....	6
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB).....	6
6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	7
7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	8
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	8
9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	8
10	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) .....	9
<b>II</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 HBO) .....	12
2	Einfriedungen .....	12
3	Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter.....	12
4	Werbeanlagen.....	12
5	Niederspannungsfreileitungen.....	13
<b>III</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
1	Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken .....	14
2	Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG.....	14
3	Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (gem. § 12 Luftverkehrsgesetz).....	14
4	Mobilfunkanlagen .....	14
5	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet.....	14
6	Satzungen.....	15
7	Baumschutz auf Baustellen .....	15
8	Artenschutz .....	15
9	Niederschlagswasser .....	16
10	Kampfmittel .....	16
11	Altlasten/Altflächen.....	17
12	Baugrund .....	18
13	Bodenschutz .....	18

14	Grundwasser.....	19
15	Leitungen.....	19
<b>IV</b>	<b>PFLANZLISTE.....</b>	<b>20</b>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>23</b>
<b>VI</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>24</b>
<b>VII</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK.....</b>	<b>25</b>

## **I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

#### **1.1 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind abweichend von den nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Büronutzungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

#### **1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

1.2.1 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche**

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 – WA 2.3 und WA 3 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt, die Flächen von Garagengeschossen nach § 21 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.2.2 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Als obere Bezugspunkte werden die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen und die Traufhöhe festgesetzt.
- 2.3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete wird als maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen der Punkt B 2 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 2.3.3 Für das Mischgebiet wird als maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen der Punkt B 1 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 2.3.4 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Abweichend von Satz 3 ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses maßgebend. Ein Staffelgeschoss ist ein i.S.d. landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung) gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss.

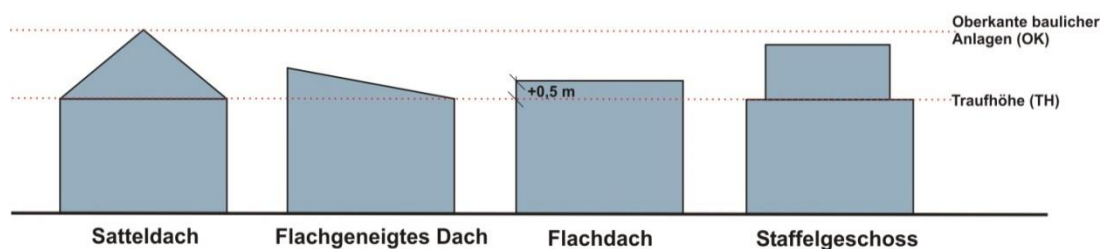


Abbildung 1: *Prinzipische Skizze zulässige Höhe baulicher Anlagen*

- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die der Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,1 m zulässig.
- 2.3.6 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante der Tiefgarage (TG) im WA 3 ist die Oberkante der Dachkonstruktion einschließlich der Erdüberdeckung.
- 2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante 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. Die Anlagen selbst dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.8 Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Anlagen selbst dürfen eine Höhe

von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.9 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten und durch Treppenhäuser sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Die Anlagen selbst dürfen eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.10 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante der Tiefgarage im WA 3 durch Bauteile, die als Brüstung oder der Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,1 m zulässig.

### **3 Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

3.1 Im Bebauungsplan wird im Mischgebiet die Höhenlage des zukünftigen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Bezugspunkt GH 1 festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe um bis zu 0,3 m sind zulässig.

### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,16 Wohnungen zulässig.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,66 Wohnungen zulässig.

4.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,44 Wohnungen zulässig.

4.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,78 Wohnungen zulässig.

4.5 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,58 Wohnungen zulässig.

4.6 In dem Mischgebiet sind in Wohngebäuden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal 0,44 Wohnungen zulässig.

### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)**

5.1 In den Wohn- und Mischgebieten sind Tiefgaragen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die Anforderungen ergeben sich wie folgt:

Im Mischgebiet ergeben sich die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 aus dem Lärmpegelbereich V.

In den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 aus dem Lärmpegelbereich III.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
II	30	35
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

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 vergleichbare geeignete Maßnahmen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Lüftungseinrichtungen sind nicht erforderlich in Räumen mit offenbaren Fenster oder Türen in Außenwänden, an denen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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



6.2 Im Mischgebiet sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) nur an der lärmabgewandten, d. h. an der dem Hessendamm bzw. dem Südring abgewandten Gebäudeseite, anzuordnen.

6.3 Im Mischgebiet ist je Wohnung mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (z.B. Wohnraum oder Schlafzimmer) an der lärmabgewandten, d. h. an der dem Hessendamm bzw. dem Südring abgewandten Gebäudeseite, anzuordnen.

6.4 Die Festsetzungen 6.1 bis 6.3 gelten auch für von den Baugrenzen zurückspringende Fassadenabschnitte.

#### 6.5 **Lärmschutzwand**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante des Straßenniveaus im Endausbau (Hessendamm) zu errichten.

### 7 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### 7.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privates Parken“ dient der Errichtung und Unterbringung von privaten ebenerdigen Stellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfs der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privates Parken“ ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

### 8 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

8.1 Der in der Planzeichnung mit „GL“ festgesetzte Bereich ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „G“ bezeichneten Fläche ist durchgängig ein 3,0 m breiter Korridor mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Hattersheim am Main bzw. der für Gewässerunterhaltung zuständigen Stelle zu belasten.

### 9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### 9.1 **Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Grundstücksflächen**

In den Misch- und Wohngebieten sind zur Befestigung der Zufahrten zu Stellplätzen 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.



In den Misch- und Wohngebieten sind zur Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Platzflächen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen 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.

9.2 Dachdeckungen 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.

9.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur insektenschonende Beleuchtungen mit einem uv-armen Lichtspektrum zulässig.

#### 9.4 **Dachbegrünung**

In den Baugebieten sind die Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Neigung von bis zu 10° und die Dachflächen von unterirdischen Geschossen, 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 extensiv zu begrünen. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 20$  cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

#### 9.5 **Dachbegrünung auf Tiefgaragen und sonstigen von baulichen Anlagen unterbauten Flächen**

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Tiefgaragen, 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 extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 20$  cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

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

## **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

### **10.1 Anpflanzung / Erhalt von Einzelbäumen und Sträuchern**

10.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 1“ gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 8 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu erhalten. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m anzuordnen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit „P1“ gekennzeichnete und grün schraffierte Fläche ist durchgehend zu begrünen. Je 3 m<sup>2</sup> ist mindestens ein standortgerechter Strauch (Mindesthöhe 80 cm, Qualität: 2-mal verschult) anzupflanzen und zu erhalten.

10.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 2“ gekennzeichneten Fläche eine Baumreihe aus mindestens 5 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) gemäß Pflanzliste C, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist in eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mind. 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu erhalten. Die Bäume sind in einer Reihe anzuordnen, wobei ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten ist. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

10.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 3“ gekennzeichneten Flächen jeweils mindestens 4 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m anzuordnen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

10.1.4 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 4“ gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe aus mindestens 12 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den 12 Bäumen sind in der festgesetzten öffentlichen Parkfläche mindestens 1 Baum, in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche (Stellplätze)“ mindestens 6 Bäume und in dem festgesetzten Mischgebiet mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m anzuordnen. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 4 m<sup>2</sup> 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.

- 10.1.5 Im Mischgebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 5“ gekennzeichneten Fläche eine Baumreihe aus mindestens 12 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu erhalten. Die Bäume sind in einer Reihe anzuordnen, wobei ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten ist. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Vitale Bäume innerhalb der Pflanzfläche „P5“ sind zu erhalten.

- 10.1.6 Der Erhalt von Bäumen und aufgrund von sonstigen textlichen Festsetzungen und Satzungen zu pflanzende Bäume können auf die nach den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.5 geforderten Anpflanzungen angerechnet werden. Die Unterbrechung der Baumreihen durch Zufahrten ist zulässig.

- 10.1.7 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.

## 10.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

- 10.2.1 In den Baugebieten sind die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) 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 Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) in einer unbefestigten Baumscheibe oder einem unbefestigten Pflanzstreifen von mindestens 4 m<sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind bei Bedarf geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

Der Erhalt von Bäumen und aufgrund von sonstigen textlichen Festsetzungen und Satzungen zu pflanzende Bäume können auf die geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Hessischer Bauordnung (HBO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 HBO)

#### 1.1 Dachform / Dachneigung

- 1.1.1 Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind für Hauptanlagen nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 1.1.2 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 – WA 2.3 sind für Hauptanlagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 60° zulässig.
- 1.1.3 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

### 2 Einfriedungen

- 2.1 In den Baugebieten sind Einfriedungen nur als Mauern, Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m – auch in Kombination – zulässig. Im Bereich von Terrassen darf die Höhe der Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander auf einer Länge von 3,0 m bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m überschritten werden.

### 3 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

- 3.1 In den Baugebieten sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen, geschlossene Einfriedungen oder durch Einhausung optisch abzuschirmen und der Sicht zu entziehen. Die Dachflächen eingehauster Müll- / Abfallbehälter sind zu begrünen.

### 4 Werbeanlagen

- 4.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.
- 4.2 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 4.3 Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

## 5 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet ist die Anlage oberirdisch geführter Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen nicht zulässig.

### III HINWEISE

#### 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 **Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (gem. § 12 Luftverkehrsgesetz)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt und zwar innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NN). Die zulässige Höhe beträgt innerhalb dieses Umkreises 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3) (gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü.NN. überschreiten.

#### 4 **Mobilfunkanlagen**

Kindergärten, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen sind sensible Bereiche in deren Umkreis von 200 m Radius Mobilfunkanlagen nicht errichtet werden sollen. Eine Standortwahl ist mit der Stadtverwaltung abzusprechen.

#### 5 **Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbachs.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete. Aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach (Stand April 2013) geht hervor, dass der östliche Teil des Plangebietes unter zugrunde legen der Werte des HQ 100 überflutet würde. An der Station Schwarzbach 1+842 im Bereich der Grenze Urbansmühle/Mühlenquartier (südliche Plangebietsgrenze) liegt die Höhe des HQ 100 bei 96,65 m üNN. und des HQ extrem bei 96,74 m üNN. Die Höhe an der Station

Schwarzbach 1+900 im Bereich der Grenze Urbansmühle/Damm (nördliche Plangebietsgrenze) liegt die Höhe des HQ 100 bei 97,02 m üNN. und des HQ extrem bei 97,18 m üNN.

## 6 Satzungen

Auf die Stellplatzsatzung und die sonstigen Satzungen der Stadt Hattersheim am Main wird hingewiesen.

## 7 Baumschutz auf Baustellen

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein mind. 2,0 m hoher Schutzzaun außerhalb des Kronentraufbereiches zu stellen. Der Kronentraufbereich ist vor Überfahung, Verdichtung und Materialablagerung zu schützen. Sofern nicht vermeidbar, sind Abgrabungen im Wurzelbereich nur in Handschachtung auszuführen. Auf die allgemein anerkannten technischen Regeln (z.B. DIN-gerechter Schutz) gegen bauzeitliche Beeinträchtigungen wird hingewiesen.

## 8 Artenschutz

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

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Vor Abriss von Gebäuden ist im Vorfeld der Maßnahmen zu prüfen, ob in den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebensstätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. 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.

Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und/oder Fledermäuse wird empfohlen. Die Gebäude am Schwarzbach sind besonders geeignet für Nisthilfen für Mauersegler (mindestens in 5 Meter Höhe, nicht südexponiert, freie Anflugmöglichkeit).

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



## 9 Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwarzbach ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen ist.

Für Versickerungsanlagen ist ein Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

## 10 Kampfmittel

Die Auswertung dem Kampfmittelräumdienst vorliegender Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen 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, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten 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 Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, 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. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt bittet darum bei der Beauftragung des Dienstleisters 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 wird um Übersendung des Lageplans und der KIMA-R-Datei an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt gebeten.

Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

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 bittet der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt immer das Aktenzeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- H 1732-2016 anzugeben und eine Kopie des vorliegenden textlichen Hinweises zum Bebauungsplan beizufügen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen sind zu beachten.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, hält der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. 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.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt bittet darum eine Kopie des Auftrages zur Kenntnisnahme zugesandt zu bekommen.

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

#### Versorgungsleitungen

Für den Fall, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes gefunden werden und eine Entschärfung von Blindgängern an Ort und Stelle erforderlich wird, ist der genaue Termin der Entschärfung frühzeitig den zuständigen Versorgungsträgern bekannt zu geben, damit notwendige Vorkehrungen seitens der Leitungsbetreiber getroffen werden können.

## 11 Altlasten/Altflächen

In der hessischen Altflächendatei (ALTIS) wurde für das Plangebiet folgender Datenbankeintrag festgestellt:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	436.005.020-001.093	Südring 75-79	Selbsthilfe im Taunus e. V.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei der genannten Fläche bisher nicht bekannt.

Werden im Rahmen von Eingriffen in den Boden organoleptische (optisch, geruchlich) Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden,

Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16- 18, 65189 Wiesbaden - unverzüglich zu informieren.

## 12 Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet Auffüllungen vorhanden sind und ggf. weitergehende geotechnische Untersuchungen sowie Baugrunduntersuchungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich werden.

Auf die Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“ (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (04.05.2007): Gutachtliche Stellungnahme – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden-Delkenheim) sowie ein ingenieurgeologisches Gutachten zu einer geplanten Bebauung An der Urbansmühle 2-11 (KAT Umweltberatung GmbH (23.04.2014): Neubau von unterkellerten Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern „An der Urbansmühle 2-11“ in 65795 Hattersheim – Ingenieurgeologisches Gutachten, Flörsheim-Weilbach) wird hingewiesen. Es werden vor dem Aushub der Baugruben und der Fundamente eine gutachterliche abschließende Baugruben- und Gründungsabnahme angemerkt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden Auffüllungen festgestellt. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe, die innerhalb der Auffüllungen eingelagert sind, in das Grundwasser ausgespült werden. Es wird daher empfohlen weitergehende geotechnische Untersuchungen durchzuführen und die Auffüllungen umwelttechnisch zu bewerten oder alternativ die Auffüllungen vollständig auszukoffern und durch versickerungsfähige Böden zu ersetzen. Auf das Bundesbodenschutzgesetz und den Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen wird hingewiesen.

## 13 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 Wiedereinbauen 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.

#### **14 Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß den unter Hinweis 12 genannten Untersuchungen mit einem Grundwasserstand ab 3,5 – 8 m Tiefe zu rechnen. Es ist möglich, dass der Grundwasserstand tiefbaurelevante Bereiche erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Wasserhaltung während der Bauphase eine entsprechende Erlaubnis erforderlich werden kann.

Weiterhin wird zur Sicherung der Gebäude gegen Feuchtigkeit empfohlen einen Wasserstand anzunehmen, der dem HQ 100 auf Höhe der Liegenschaft entspricht und ggf. die entsprechenden Maßnahmen zur Abdichtung und Sicherung durchzuführen.

#### **15 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.

## IV PFLANZLISTE

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
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

## Pflanzliste C – Bäume und Sträucher für die Ufer- und Retentionsraumbepflanzung

### Bäume

Salix alba	Silberweide (die klassische Baumart zum Kopfweiden ziehen)
Salix viminalis	Korbweide (als Baum, auch als Kopfweide möglich)
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

### Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix viminalis	Korbweide



## V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

## VI VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)</b>	09.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs. 1 BauGB)	23.07.2015
Bekanntmachung frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	12.11.2015
<b>Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB)</b>	19.11.2015
Beschluss der Öffentlichen Auslegung	26.04.2016
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	06.05.2016
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	13.05. – 13.06.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.05. – 13.06.2016
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung	31.08.2017
Bekanntmachung des Beschlusses der erneuten öffentlichen Auslegung	07.09.2017
<b>Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>	15.09. – 29.09.2017
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB)	15.09. – 29.09.2017
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 HBO)</b>	09.11.2017
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	
<b>Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>	

Hattersheim am Main, den .....

Klaus Schindling,  
Bürgermeister

## VII 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 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.