

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N37.1
„Gelände EVIM Schlockerstiftung“
(1. Änderung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 BAUGB

ENTWURFSSTAND

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

Planungsstand: 10.09.2018

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), werden festgesetzt:

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan N37 aus dem Jahre 1986 vollumfänglich.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.)

1.2 MU „Gartenbaubetrieb“

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

In dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung „MU Gartenbaubetrieb“ gilt zusätzlich zu den unter 1.1 getroffenen Festsetzungen:

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen eingeschossigen Gartenbaubetriebes mit einer Grundfläche von 1.936 m² können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m eingehalten wird und eine Grundfläche von 2.000 m² nicht überschritten wird.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N (§ 8 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO)

Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören - im Sinne von § 6 BauNVO.

Mit dieser Einschränkung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern nicht nachfolgend ausgeschlossen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,5 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Grundflächen von Tiefgaragen die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgelegt (a). Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind allgemein in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Sofern durch Planeinschrieb ein Einfahrtsbereich mit nur einer zulässigen Einfahrt festgesetzt ist, darf nur eine Einfahrt mit einer Maximalbreite von 7,50 m in diesem Einfahrtsbereich hergestellt werden.

6. Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszone zur L 3265)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

8.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
- Wenn der Zeitraum für den Abriss von Gebäuden nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.

- Bei Gebäudeabrissen sind für jedes Abrissgebäude je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen. Geeignete Bereiche sind Gebäude- oder Bäume in vom jeweiligen Eingriff nicht gestörten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs.

8.2 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Straßen- und Luftverkehrseinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

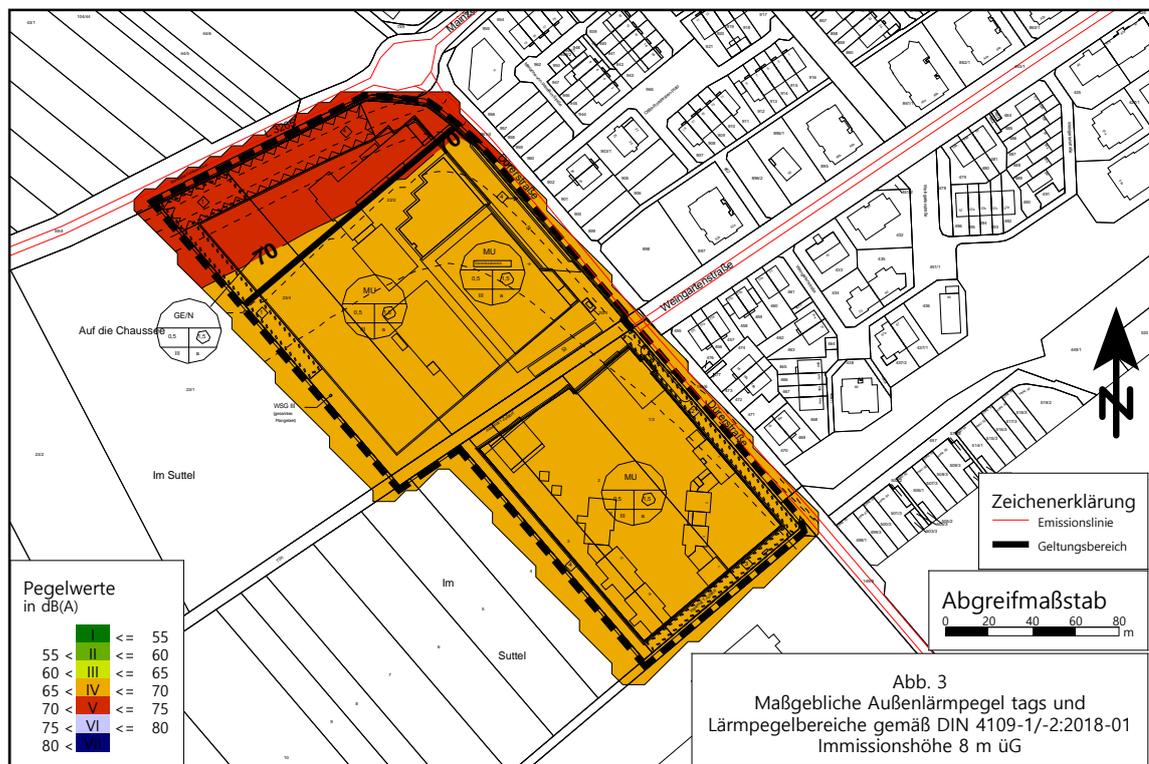
- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets
- Immissionshöhe 8 m über Gelände.

9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

9.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10. Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Randeingrünung „1“

Die mit dem Index „1“ gekennzeichneten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1 x 1 m zu pflanzen. Bestehende Sträucher können integriert werden.

- Auf der Fläche ist eine einreihige Baumpflanzung durch großkronige Bäume herzustellen. Je 10 bis 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen (siehe Nr. D7) zu pflanzen.
- Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf 20 % der Fläche nicht überschreiten.

10.2 Anpflanzen von Bäumen

Pro abgeschlossene 300 m² des Baugrundstückes ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlung (siehe Nr. D7) empfohlen.

10.3 Dachbegrünungen

Bei Um- und Neubau im Geltungsbereich sind mindestens 2.700 m² der Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer bis 10 Grad Neigungswinkel herzustellen und dauerhaft mit einer mindestens 10 Zentimeter starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Einzelbaum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

11.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „2“

In den mit dem Index „2“ gekennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

In der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszone zur L 3265) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 57/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten.

D Hinweise und Empfehlungen

1. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können im Referat Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Hattersheim, Sarceller Straße 1, Alter Posthof, 65795 Hattersheim am Main, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Wasserrechtliche Regelungen

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2.1 Versickerung

Die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist im Zuge von Neubauten zu untersuchen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist der Einleitung in die öffentliche Kanalisation grundsätzlich vorzuziehen.

2.2 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik DIN 1989 beispielsweise zur Bewässerung von Garten-/Grünflächen wird empfohlen.

2.3 Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von Grundstücken im nördlichen Teilgebiet, das nicht genutzt oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Niederschlagswasser von Grundstücken im südlichen Teilgebiet kann ungedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, insofern sich das Ausmaß der abflusswirksamen Flächen nicht ändert.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4. Altablagerungen

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.

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 Hattersheim 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.

5. Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet

Über die im Geltungsbereich bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Schutz von Unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. 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.

7. Artenempfehlungen

Bei Pflanzungen sollen die nachfolgend aufgeführten Bäume (gemäß § 40 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG soweit möglich als autochthone Gehölze) verwendet werden:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn, säulenförmig
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavalleyi "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	