

**Stadt Seligenstadt**

**Bebauungsplan Nr. 81  
„Bahnhofsgelände Seligenstadt“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**August 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe Schulz Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211))

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- öffentliche Betriebe, die dem öffentlichen Personennahverkehr zugeordnet sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Automaten-, Video- und Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Strip-tease-Lokalitäten, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

## 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 3 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

### 2.2 **Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. i.V.m. § 20 BauNVO)**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 **Maximal zulässige Außenwandhöhen**

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe  $AWH_{\max} = 8,00 \text{ m}$

Entsprechend der Abb. 1 gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Rohfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante ohne Fußbodenaufbau über dem zweiten Vollgeschoss). Die geschlossene Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

## 2.4 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe  $GH_{\max} = 11,0 \text{ m}$

Entsprechend der Abb. 1 gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

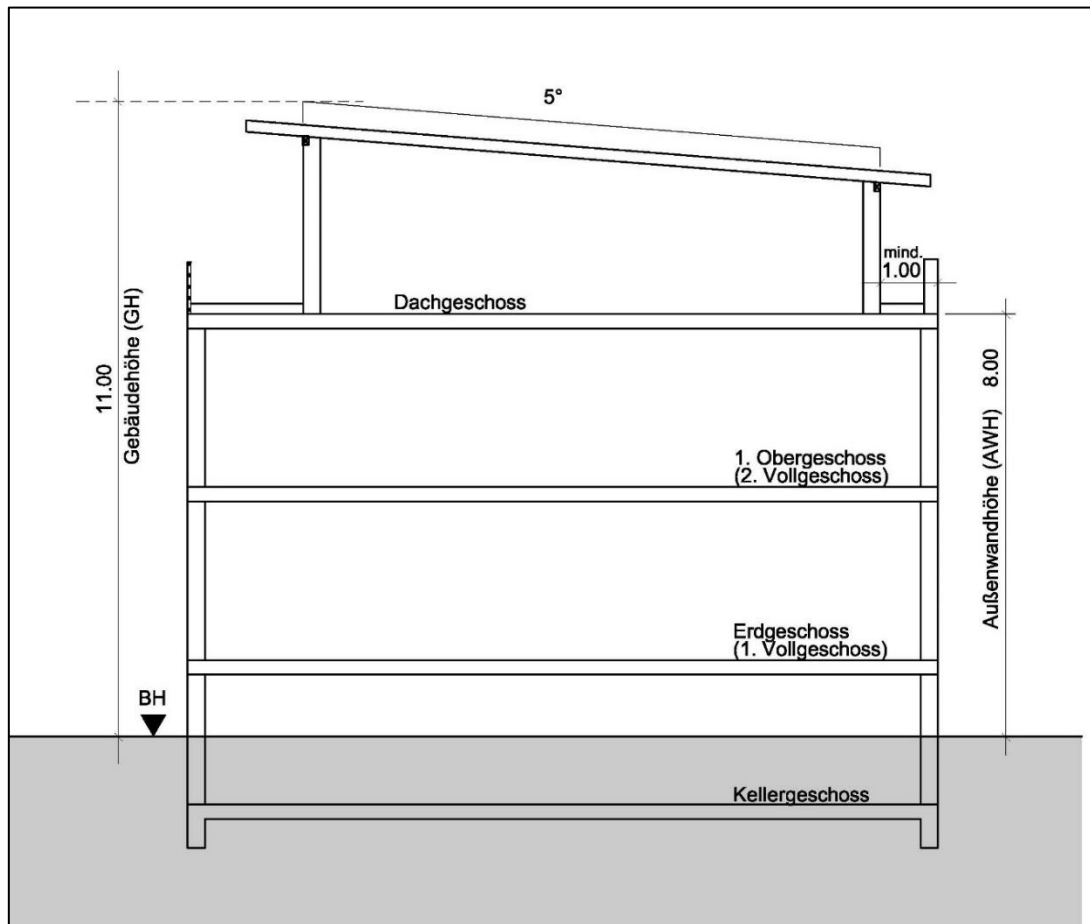


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei zwei Vollgeschossen

## 2.5 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist 116,46 ü.NN. Er ist gleichzeitig Höhenpunkt für den eingemessenen Kanaldeckel des vorhandenen Abwasserkanals.

## 3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser festgesetzt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.

Für Tiefgaragen und deren Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **3.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche „Rampe“**

Innerhalb der mit „Rampe“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die bestehende und dem als Kulturdenkmal gelisteten Bahnhofsgebäude zugehörigen Ladefläche mit Rampe zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche „Historisches Schienenfahrzeug“**

Innerhalb der mit „Historisches Schienenfahrzeug“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur das dauerhafte Abstellen eines Schienenfahrzeuges zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.

### **4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **Öffentliche Park+Ride- und Bike+Ride-Anlagen**

Die als „Park+Ride“ und „Bike+Ride“ gekennzeichneten Flächen dienen dem zeitlich befristeten Parken von Kraftfahrzeugen als öffentliche Park+Ride-Anlage und dem zeitlich befristeten Abstellen von Fahrrädern als Bike+Ride-Anlage. Die Errichtung von Fahrradboxen und einer öffentlichen Sanitär-/ WC-Anlage ist zulässig.

### **5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen das bestehende Bahnhofsgebäude und dessen Anbauten sowie Gebäude innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, in einem Abstand von bis zu 1,00 m zum Flurstück 370/27, Flur 3, Gemarkung Seligenstadt (Bahngelände) errichtet sein.

### **6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Tg“ festgesetzten Flächen zulässig. Siehe auch Festsetzung Nr. 12.4.

### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 10 WE pro Wohngebäude festgesetzt.

### **8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichneten Fläche sind Einrichtungen für die Versorgung mit Elektrizität zulässig.

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Gas“ gekennzeichneten Fläche sind Einrichtungen für die Versorgung mit Gas zulässig.

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

### **9.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porrenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

### **9.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal eingeleitet werden.

### **9.3 Artenschutzmaßnahmen**

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

- Gebäudeabriss, Fällung / Rückschnitt von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
- In die Wände von Neubauten sind Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäumen sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge anzubringen.

## **10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung oder der Änderung 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 in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Wölfel Engineering GmbH, 27.07.2021, Höchberg) getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche (Freie Schallausbreitung, Berechnungshöhe 6,0 m über Geländeoberkante):

Beurteilungszeitraum Tag

Beurteilungszeitraum Nacht

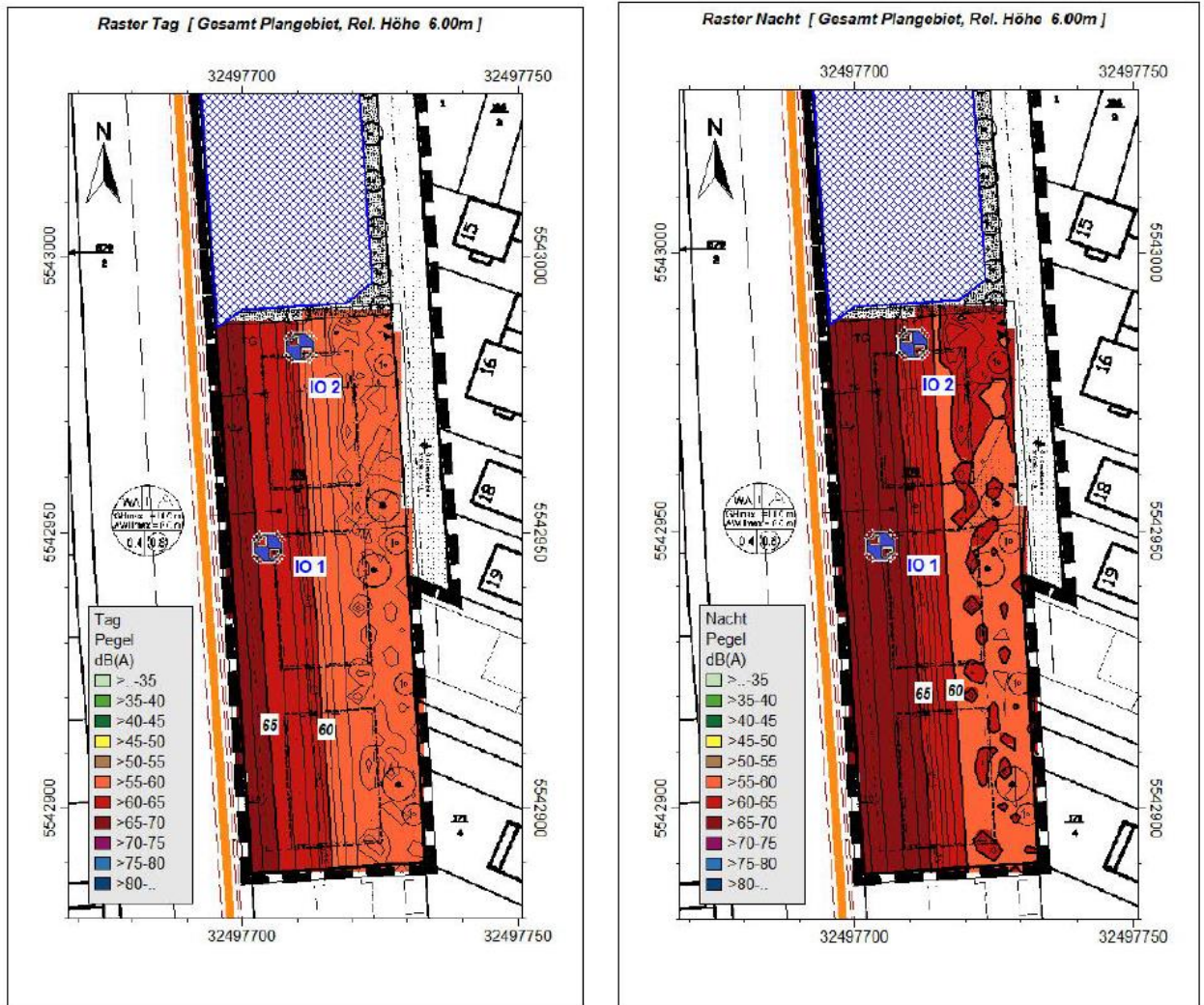


Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags /nachts (Wölfel Engineering, Höchberg)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche sind gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet:

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	> 80a

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

Die detaillierten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Die DIN 4109, die DIN 18005 und die o.g. schalltechnische Untersuchung können beim Stadtplanungsamt der Stadt Seligenstadt eingesehen werden.

## 10.2 Grundrissorientierung

Die Grundrissgestaltung ist derart vorzunehmen, dass Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der Ostfassade orientiert sind oder aber durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird und eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

## 10.3 Ausrichtung der Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen oder Loggien), entlang der Nord-, Ost- oder Südfassade auszurichten. Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, die an der Westfassade orientiert sind, sind als geschlossene (öffnbare) Wintergärten auszuführen, Dachterrassen sind mit geschlossenen (teilverglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen zu schützen (Schalldämm-Maß jeweils  $R_w \geq 10$  dB).

## 10.4 Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen

Für den Bereich mit Immissionen über 50 dB(A) während der Nacht sollten die Schlaf- und Kinderzimmer durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den lärmabgewandten Gebäudedefassaden angeordnet werden. Die Belüftung dieser Räume ist durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen. Es sind Lüftungseinrichtungen bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts sicherzustellen.

## 11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung der öffentlichen Parkplätze bzw. der Stellplätze sind flächendeckend zu begrünen. Die Ausführung der Grünflächen zur Eingrünung der öffentlichen Parkplätze bzw. der Stellplätze kann von den dargestellten Flächen abweichen.

## 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 12.1 Bäume

An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind, in der entsprechenden Anzahl, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen und Grundstückszufahrten oder sonstigen Erfordernissen von den dargestellten Pflanzstandorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 6 m<sup>2</sup> groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

### 12.2 Grundstücksbepflanzung

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.



### 12.3 Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Vorgärten sind zu mindestens 50% zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Versiegelte Flächen im Vorgarten dürfen eine zusammenhängende Breite entlang der Eisenbahnstraße von 7,50 m nicht überschreiten; zwischen den versiegelten Flächen sind jeweils begrünte Flächen von mind. 2,50 m Breite anzulegen.

Als Vorgarten wird die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Eisenbahnstraße) in einer Tiefe von 5,00 m definiert.

### 12.4 Begrünung von Tiefgaragen

Flächen oberhalb von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zu versehen.

### 13. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

### 14. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

### 15. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### 15.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

Sichtschutzanlagen sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung zu begrünen.

#### 15.2 Einfriedungen

Die westlichen Begrenzungen der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind mit massiven Einfriedungen von mindestens 2,00 m Höhe zu versehen.

Zur öffentlichen Erschließungsfläche (Eisenbahnstraße) sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Hierbei ist die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger über

einen Bodenabstand von 15 cm zu gewährleisten. Darauf aufgesetzt sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

## **16. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

### **16.1 Dachformen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

### **16.2 Fassadengestaltung**

Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.

### **16.3 Staffelgeschoss**

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind alle Seiten des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

### **16.4 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die Dächer der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 10$  cm aufweisen.

## **17. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sich bewegende Werbeelemente, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden des Erdgeschosses zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden ist stets mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **18. Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt**

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Seligenstadt über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung).

## **III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **19. Kulturdenkmale**

Für die Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 HDSchG ist § 18 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen und auch die Entnahme von Gehölzen sind gem. § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **20. Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG)**

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler oder Reste von Bodendenkmälern gem. § 19 HDSchG vorhanden. Es muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdeingriffe bedürfen deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

### **21. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **22. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Tiefwurzelnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

### **23. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird.

Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

### **24. Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper**

Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

### **24. Hinweise zum Bahnbetrieb**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach – Hanau – Frankfurt (Odenwaldbahn).

Seitens der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) wird darauf hingewiesen, dass durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft, und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub usw.) entstehen.

In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung „Schallimmissionsprognose Verkehr“ (Wölfel Engineering GmbH, Juli 2021, Höchberg) und die „Untersuchung der Erschütterungsimmissionen aus Schienenverkehr“ (Wölfel Engineering GmbH, April 2016, Höchberg) zu beachten. Die Gutachten können bei der Stadt Seligenstadt eingesehen werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Durch die Bepflanzung darf es zu keinen Sichtbehinderungen am Bahnsteig und den Signalen kommen.

## 25. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

### Schmal- bzw. kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus x Spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavalleyi „Carrierie“	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Eberesche
Magnolia kobus	Kobbushi-Magnolie
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde