



Stadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86
„Südwestlich des Westrings“

Textliche Festsetzungen

–ENTWURF –

Stand: November 2020

Stand: 10.11.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14.02.2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO)**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete WA
(§ 4 BauNVO)**

Wohngebiete WA 1 – WA 7

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.4 Im WA 3* und WA 4* sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 und § 18 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl

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

2.1.2 Überschreitungen der GRZ

Baugebiet WA 2

Im WA 2 darf die jeweils zulässige Grundfläche für Reihenmittelhäuser bei Realteilung bis zu einer GRZ von max. 0,45 überschritten werden.

Für Reihenmittelhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsanlagen (Wege) höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Die GFZ ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

Baugebiet WA 2

Die zulässige Geschossflächenzahl darf für Reihenmittelhäuser bei Realteilung um 0,1 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss

Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 3 und WA 3* sowie WA 4 und WA 4* ist entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zwingend.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH max.) gemäß Planeintrag festgesetzt (oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe (GH) wird bis zur Oberkante der obersten Attika gemessen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (SD) ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen der obere Abschluss des Dachs (First).

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Gehweghinterkante bzw. Straßenkante der Erschließungsstraße, lotrecht gemessen vor der Gebäudemitte, anzunehmen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen allseitig zu den Gebäudekanten mindestens ihren höhengleichen Abstand einhalten.

Garagen und Carports dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugebiet WA 1, WA 4, WA 4*, WA 5, WA 7

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Baugebiet WA 2

Abweichende Bauweise a1: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 30 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 3

Abweichende Bauweise a2: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 35 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 3*

Abweichende Bauweise a3: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 60 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 5

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise a4 im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze (mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung; Kettenhaus). Ausnahmsweise ist das jeweilige nördliche Endhaus einer Kettenhauszeile als offene Bauweise zulässig.

Baugebiet WA 7

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.1 Baulinien

Baugebiet WA 1

Ab einer Gebäudelänge von über 12,0 m ist zur Gebäudegliederung von der Baulinie über eine Länge von mind. 5,0 m um mind. 3,0 m zurückzuspringen.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4*

Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie durch Vor- und Rücksprünge zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig.

4.2 Baugrenzen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen zur Gebäudegliederung die Baugrenze in einer max. Tiefe von 2,0 m und einer maximalen Breite von insgesamt 1/3 der Wandfläche überschreiten.

Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Gebäudegliederung ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) und Balkone, wenn sie nicht breiter als 1/3 der Wandfläche sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

**5. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) bei Satteldächern (SD) ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugebiet WA 6

Es gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im WA 6 auf 3,0 m festgesetzt.

7. Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugebiet WA 2

Es wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 5 m festgesetzt.

Baugebiet WA 5

Es wird für Grundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine maximale Größe von 600 m² festgesetzt.

Es wird für Einzelhäusergrundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine minimale Größe von 400 m², für Doppelhausgrundstücke eine minimale Größe von 280 m² festgesetzt.

Baugebiet WA 6

Es wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 9 m festgesetzt.

Baugebiet WA 7

Es wird für Grundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.

Es wird für Einzelhäusergrundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine minimale Größe von 400 m² festgesetzt.

8. Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

8.1 Terrassen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der erschließenden Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten. Zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Regelungen gelten nicht für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt).

Baugebiet WA 1, WA 5, WA 6, WA 7

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem seitlichen Bauwuch zulässig.

Baugebiet WA 2

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) zulässig.

Die Errichtung von Einzel- oder Sammelgaragen ist unzulässig.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Carports und Einzel- oder Sammelgaragen ist unzulässig.

8.4 Nebenanlagen

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Errichtung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgarten) ist unzulässig.

Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Errichtung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgarten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen.

Baugebiet WA 2 und WA 7

Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

8.5 Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) sind nur innerhalb der Baufenster und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind auf diesen Flächen ebenfalls zulässig. Einzel- oder Sammelgaragen sind auf den Flächen unzulässig.

Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

Baugebiet WA 2

Flächenanteile von gemeinschaftlich genutzten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

9. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Kindertagesstätte sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

**10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Wohngebiet WA 2

Je Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Reihenhäusern ohne Realteilung von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden.

Wohngebiet WA 5, WA 6, WA 7

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**11. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

11.1 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße 1 – Planstraße 9) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung als Rad- und Fußweg, Verkehrsberuhigter Bereich, Mobilitätsstation und Landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

11.3 Ein- bzw. Ausfahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Ausnahmsweise kann für die Grundstücke eine 2. Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zugelassen werden.

Planstraße 7 – Planstraße 8

In der Planstraße 7 - Planstraße 8 sind Grundstückszufahrten mit einer Mindestbreite von 3,10 m zu errichten.

**12. Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Abfallbeseitigung – Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Sammelanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“ (Müllcontainer bspw. für Glas, Altpapier) zulässig.

**13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

13.1 Öffentliche Grünflächen

13.1.1 Öffentliche Grünfläche (P1) - Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche P1 ist als Parkanlage-mit Rasen-/ Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche P1 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Mindestens 25 % und maximal 50 % der öffentlichen Grünfläche P1 müssen mit Bäumen, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste bepflanzt und mit Sträuchern, 60 - 100 cm, der Pflanzliste ergänzt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P1 ist die Anlage eines Spielplatzes auf maximal 1/3 der Gesamtfläche zulässig. Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P1 ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

13.1.2 Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen P2 sind durch eine gärtnerische Gestaltung als Spielplatzfläche zu entwickeln und mit Spielpunkten und Aufenthaltsfunktionen anzulegen.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünfläche P2 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche P2 sind mit Bäumen, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste zu bepflanzen und mit Sträuchern, 60 - 100 cm, der Pflanzliste zu ergänzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist die Anlage eines Spielplatzes bzw. von Spielpunkten auf maximal 1/3 der Gesamtfläche zulässig. Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

13.1.3 Öffentliche Grünflächen (P3)

Die öffentlichen Grünflächen P3 sind als Rasen-/Wiesenflächen sowie mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielpunkten und Rigolen ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in Ihrer Anzahl mindestens gemäß Planeintrag anzupflanzen und sind mit Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste zu pflanzen. Von der Standorteintragung kann abgewichen werden. Die Pflanzung dichter Baumriegel quer zur Durchströmungsrichtung der Kaltluft von Südwesten her ist zu vermeiden.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünflächen P3 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P3 ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P3 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

13.1.4 Öffentliche Grünflächen (P4)

Die öffentlichen Grünflächen P4 sind mit Rasen- /Wiesenflächen und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

Mindestens 25% der öffentlichen Grünflächen P4 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Innerhalb der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen P4 ist jeweils im Abstand von maximal 20 m ein Baum mit Stammumfang von 18-20 cm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße 1 und 3 sind die Bäume auf die Standorte der Straßenbäume sowie ihrer Art und Größe abzustimmen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P4 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

13.1.5 Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Versickerungsfläche

Die festgesetzte Versickerungsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems ist zulässig.

13.1.6 Öffentliche Grünflächen (P6)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen P6 sind mit Rasen- /Wiesenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des festgesetzten öffentlichen Fußwegs sind je angefangener 100 m² festgesetzter Grünfläche ein kleinstämmiger Baum von höchstens II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18- 20 cm und sowie mindestens 3 Sträucher oder freiwachsende Hecken, 60 - 100 cm, der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind ausschließlich Bäume zulässig, die eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

13.1.7 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Bahnfläche hin ist ein 1,5 m breiter Schotterstreifen anzulegen.

13.2 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

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

14.1 Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung

14.1.1 Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Sie kontrolliert Abrissarbeiten und begutachtet Gehölze im Vorfeld der Rodungs-/Fällarbeiten.

14.1.2 Rodungszeitenbeschränkung

Rodungsmaßnahmen im Geltungsbereich haben innerhalb der gesetzlichen Fristen vom 01. Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

14.1.3 Gehölzschutz

An Rodungsvorhaben angrenzende Gehölze sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Maßnahmen zur Gehölzentfernung nicht tangiert werden.

14.1.4 **Zeitliche Beschränkung der Gebäudeabrissarbeiten**

Die Gartenhütten und eventuelle andere Gebäude dürfen nur außerhalb der Brut- und Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäuse abgerissen werden (01. Oktober bis Ende Februar).

14.1.5 **Kontrolle von Gartenhütten und Höhlenbäumen**

Vom Abriss betroffene Gartenhütten sind vor den Abrissarbeiten durch die ÖBB auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei Fledermausbesatz sind die Arbeiten bis zum Ausflug zu verschieben.

Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wenn die Höhlungen nicht besetzt sind, sind die Zugänge zu verstopfen, um eine Ansiedlung und damit Gefährdung von Individuen zu verhindern. Die Rodung ist zeitnah zur Kontrolle zu erfolgen.

14.1.6 **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**

Die Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetationsschicht) ist in Abschnitten und außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der Zeitraum dafür ist gleich dem Rodungszeitraum zu setzen (01. Oktober bis Ende Februar). Die Baufeldfreimachung östlich der Obstbaugartenfläche hat von Norden her zu erfolgen (Detail der Baufeldfreimachung siehe Gutachten).

14.1.7 **Kleintiersichere Herrichtung von Baugruben und Bohrlöchern**

Baugruben bis 2 m² sind mit Holzplatten abzudecken, wenn an ihnen keine Arbeiten stattfinden, um Kleintiere (z.B. Zauneidechsen) nicht zu gefährden. Baugruben, die größer als 2 m² sind, sind mit Ausstiegshilfen (z.B. Holzleisten oder Seile) für hineingefallene Tiere zu versehen. Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Kleintieren sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

14.1.8 **Reptilienschutzzaun**

Während der Baufeldfreimachung (siehe Ziff. I 14.6) sind um die Bereiche mit Zauneidechsenvorkommen nach Vorgaben der ÖBB Reptilienschutzzäune zu stellen. Die Schutzzäune müssen standsicher und in starrer Bauweise errichtet werden. Die Abgrenzung der zu schützenden Habitatstrukturen erfolgt nach Vorgaben der ÖBB.

14.2 **Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora**

14.2.1 **Zauneidechsen durchlässige Lärmschutzwand**

Um die Einwanderung von Zauneidechsen in die Habitate innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen, ist die Lärmschutzwand im Süden des Geltungsbereiches (ca. 100 – 150 m) am Boden mit ca. 30 cm hohen und 50 cm breiten Öffnungen zu versehen. Die Öffnungen sind durch regelmäßige Mahd 4-mal jährlich zwischen April und September frei zu halten. Die Vegetation soll bei Mahd auf eine Höhe von ca. 15 cm gekürzt werden.

14.2.2 **Durchgrünung**

Zur Förderung einheimischer Insekten u.a. als Erhaltungsmaßnahme zur Biodiversität bzw. als Nahrungsgrundlage für andere Tiere sind öffentliche Grünflächen abzüglich ihrer befestigten Flächen wie Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und Freizeiteinrichtungen mit standortgerechten Blühgehölzen und Blühsträuchern auszustatten.

14.2.3 **Verbot Schottergärten**

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume anzulegen bzw. zu pflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

14.2.4 **Ausgleich von Höhlenbäumen und Brutstandorten von Höhlenbrütern mit Nistkästen**

Für den Verlust von 12 Höhlenbäumen und 5 Brutstandorten von Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrütern (insgesamt 17 Höhlen/Halbhöhlen) hat ein Ausgleich durch Nistkästen im Umfang 3:1 für Brutvögel und 2:1 für Fledermäuse zu erfolgen (Kastentypen gemäß Artenschutzgutachten).

Insgesamt sind 51 Nistkästen für Vögel unterschiedlicher Kastentypen aufzuhängen. In der Grünfläche P1 sind mindestens 6 Nistkästen für Vögel und 4 Nistkästen mit gemischter Eignung für Fledermäuse und Vögel aufzuhängen. In jeder Grünfläche P2 und P3 sind mindestens 2 unterschiedliche Nistkastentypen sowie in den Grünflächen P4 insgesamt mindestens 10 unterschiedliche Kastentypen für Vögel anzubringen. Mindestens 21 Kästen sind in den Streuobstwiesen (CEF 2 und CEF 3) an Holzpfählen im Bereich der gepflanzten Bäume aufzuhängen. Die Nistkästen in den Streuobstwiesen (CEF 2 und CEF 3) sind mindestens in der Brutperiode vor Baubeginn aufzuhängen.

Für Fledermäuse sind insgesamt 25 Flachkästen und 6 Ganzjahresquartiere im Geltungsbereich auszubringen. In der Grünfläche P1 sind mindestens 10 Flachkästen und 2 Ganzjahresquartiere, in jeder Grünfläche P2 und P3 mindestens 2 Flachkästen und 1 Ganzjahresquartier und in den Grünflächen P4 insgesamt mindestens 5 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Kästen, die nicht in den Grünflächen P1 bis P4 untergebracht werden können, sollen in den Streuobstwiesen CEF 2 und CEF 3 aufgehängt werden.

14.2.5 **Umweltverträgliche Straßenbeleuchtung**

Überall, wo Straßenbeleuchtung vorgesehen ist, sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission anzuwenden. Hierfür sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder amberfarbene LEDs mit max. 3.000 Kelvin zu installieren. Das Licht darf nur nach unten fallen und sich nicht kugelförmig von der Leuchtquelle zu den Seiten nach oben hin ausbreiten. Deshalb muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle komplett nach oben und den Seiten abschirmen.

14.3 **Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

14.3.1 CEF 1 – Anlage eines Feldlerchenhabitats (Planzeichnung Teil B – Ausgleichsfläche CEF 1)

Zum Ausgleich des Verlustes von zwei Feldlerchenhabitaten ist eine CEF-Maßnahme einzurichten. Hierzu ist ein Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen (Flächengröße 0,2 ha) auf folgenden Flurstücken anzulegen:

Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück 73 (teilw.) (ca. 2.000m²)

Die CEF-Fläche ist über 5 Jahre mit einem Feldlerchenmonitoring zu kontrollieren. Eine detaillierte Ausarbeitung zum Monitoring ist dem Anhang des Artenschutzgutachtens zu entnehmen.

Für den Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Bewirtschaftung der CEF-Fläche ist vertraglich zu sichern. Die Anforderungen zur Errichtung des Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifens sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

14.3.2 CEF 2 – Anlage eines Zauneidechsenhabitats (Planzeichnung Teil B – Ausgleichsfläche CEF 2)

Zum Ausgleich des Verlustes von Zauneidechsenhabitaten ist ein Ersatzhabitat auf folgenden Flurstücken gem. Planzeichnung Teil B anzulegen, welches die Habitate der Bahnleihe und des Obstgartenbaugeländes miteinander verbindet:

Gemarkung Seligenstadt: Flur 9, Flurstück 159/3 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.), 162 (tlw.), 163 (tlw.), 164 (tlw.), 165 (tlw.), 166/1 (tlw.), 167/1 (tlw.), 168/1 (tlw.).

Die Pflege der Fläche ist vertraglich zu sichern. Die Anforderungen zur Errichtung des Zauneidechsenhabitats sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

14.3.3 CEF 3 – Anlage von Streuobstwiesen für Gartenrotschwanz und Steinkauz (Planzeichnung Teil B – Ausgleichsfläche CEF 3)

In der Gemarkung Seligenstadt sind auf folgenden Flurstücken Streuobstwiesen für die CEF-Maßnahme für den Steinkauz und Gartenrotschwanz herzustellen:

Gemarkung Seligenstadt, Flur 8, Flurstück 18 (ca. 1.200 m²), Flurstück 26 (ca. 3.900 m²), Flurstück 29 (ca. 2.000 m²).

Die Pflege der Fläche ist vertraglich zu sichern. Die Anforderungen zur Errichtung des Zauneidechsenhabitats sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

14.4 Maßnahmenflächen (M1, M2, M3)

14.4.1 Flächen- und Biotoperhalt (M1, M2)

Das Gelände des Obstbaugartens (Maßnahmenfläche M1) und Teilbereiche des nördlichen an den Gleisen gelegenen Kleingartens (Maßnahmenfläche M2) sind aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit und der bedeutenden Funktion als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen in ihrem Bestand zu erhalten.

14.4.2 Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen (M3)

Die in den nördlichen Verbundstrukturen lebenden Zauneidechsen sind von einem Experten zu fangen und in die Flächen CEF 2 (siehe Ziff. 14.3.2) und M3 umzusiedeln.

14.5 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m Stärke, im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 1,0 m Stärke zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

14.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.

14.7 Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

14.8 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Die Niederschlagsabflüsse von den privaten befestigten Flächen sowie Dachflächen sind zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Regenwasser kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

16.1.1 Aktiver Schallschutz

Gemäß Planeintrag ist entlang der Bahnstrecke eine Lärmschutzwand mit einer Länge von $l = 445$ m und einer Höhe von $h = 3,0$ m zu errichten.

16.1.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der mit dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gekennzeichneten Flächen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

16.1.3 Einbau schallgedämmter Lüftungselemente

Entlang Fassaden, die in der Planzeichnung der mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

16.2 Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Im Bebauungsplan werden zur planungsrechtlichen Umsetzung der Schallschutzkonzeption des schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm getroffen.

16.2.1 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche sind an Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Linie zugewandt sind, die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilfestverglaste Loggien oder Balkone, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben, der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet, sind dort zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

16.2.2 Orientierung von Außenwohnbereichen

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche sind an Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, keine Terrassen, offene Balkone und offene Loggien zulässig.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2 m Höhe durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilfestverglaste Balkon und Loggien, der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet, sind dort Außenwohnbereiche zulässig.

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

17.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Tiefgaragen sind hierauf anzurechnen.

Mindestens 25 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das umfasst Bäume und Sträucher gemäß Pflanzempfehlungsliste sowie Bäume gemäß "17.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken".

17.2 Anzupflanzende Bäume

17.2.1 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Pflanzempfehlungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen entsprechende Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können von ihrem festgesetzten Standort abweichen. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8 m² betragen.

Bäume sind je Straßenzug in einer Baumart zu pflanzen.

17.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken sind je volle 100 qm nicht überbauter Grundstücksfreifläche mindestens ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzempfehlungsliste unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist das Baugebiet WA 2.

Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Baugebiet WA 2

Je Grundstück oder Wohneinheit sind mindestens ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlungsliste unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten.

17.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

17.4 Flächen zum Anpflanzen

17.4.1 Maßnahmenflächen für die Versickerung (PF1, PF2)

Die Flächen der Maßnahmenfläche PF1 und PF2 sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

Innerhalb der Flächen PF1 und PF 2 sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können von ihrem festgesetzten Standort abweichen.

Die Bäume sind auf die Standorte der Straßenbäume sowie ihrer Art und Größe abzustimmen. Es sind ausschließlich folgende Baumarten zulässig: Fraxinus ornus 'Louisa Lady' – Blumeneiche, Acer campestre und Sorten – Feldahorn, Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Dornlose Gleditschie

Innerhalb der Flächen PF1 und PF 2 sind Einfahrten und Zugänge von je max. 6 m Durchfahrtsbreite zulässig.

17.4.2 Baugebiet WA 2 und WA 7 (Ortsrandeingrünung PF3)

Die als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche PF3 ist als Gehölz mit standortgerechten Sträuchern oder als freiwachsende Hecken gemäß Pflanzempfehlungsliste anzulegen. Je 40 m² der festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Grundstücken ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder zu pflanzen und zu erhalten.

Die zu pflanzenden Bäume gemäß Planzeichnung können von ihrem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

17.4.3 Maßnahmenfläche für die Versickerung (P5)

Die Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche ist mit einer Wiesenansaat mit geeigneter Sickerrasenmischung einzusäen und randlich mit Sträuchern, 60-100 cm, gemäß Pflanzempfehlungsliste in das Ortsbild einzubinden.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))**

**1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Dachformen

Es ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 30-40° oder von Flachdächern (FD) mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Die beiden Dachneigungen bei Satteldächern sind gleich auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen (ziehe Ziff. I Nr. 14.6).

Abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Die festgesetzte zulässige Dachform ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung von Satteldächern (SD) sind ausschließlich graue und ziegelrote Dachsteine mit einem Reflektionsgrad kleiner als 50 % zulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge der darunter liegenden Wand.

1.3 Fassaden

1.3.1 Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

1.3.2 Hausgruppen und Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

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

2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder einzugrünen oder im Gebäude zu integrieren.

2.2 Einfriedungen und Hecken

Hecken dürfen im Mittel eine Höhe von bis zu max. 2,0 m über Gehwegkante aufweisen. Offene Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, Sockelmauern können bis zu einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind zulässig und dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden.

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

Bei offenen Einfriedungen und Hecken ist ein 0,1 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten.

Straßenseitige Einfriedungen von Hausgruppen und Doppelhäusern sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Baugebiet WA 2 und WA 7

Die Errichtung von Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung (PF3) ist nur in einer offenen, luft- und lichtdurchlässigen Bauweise (bspw. Stabgitter oder Maschendrahtzäune) zulässig.

2.3 Terrassentrennwände

Terrassenabtrennungen von Hausgruppen und Doppelhäusern dürfen eine Höhe von 2 m und die Tiefe der Terrasse nicht überschreiten.

Bei Hausgruppen sind Terrassentrennwände in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Carports ohne Seitenwände zu errichten.

4 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mit einem Rank-System ausschließlich auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen.

5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind mit Ausnahme von WA 3* und WA 4* nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- in Form von Blitzlichtern,
- im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierende Lichtbilder,
- als spiegelunterlegte Schilder,
- freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über Dach sowie
- im Bereich verglaster Gebäudeteile.

6 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, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

C HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, die erst nach Rechtskraft durch ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft werden.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. Die Kosten der Untersuchung und Dokumentation gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

2 Besondere artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Steigerung und der Förderung der heimischen Fauna wird empfohlen, auf jedem Grundstück (z.B. Wohnhaus, Garage, Nebenanlage) einen Höhlen- oder Halbhöhlennistplatz zu installieren.

3 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z. B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus im geeigneten Falle ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Bauwerksabdichtung/Bauwerksschutz.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden. Der Flurabstand zum Grundwasserleiter beträgt 4-5 m. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

4 Verwertung des Oberbodens

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5 Nachsorgender 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.

6 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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.

Einfriedungen

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

7 Rückbau von Bauwerken

Bei einem vollständigen Rückbau von Bauwerken und versiegelten Flächen (insbesondere im Bereich der Gärtnerei) ist der Untergrund zu lockern und Oberboden (in Mächtigkeit variierbar) aufzubringen.

8 Schutz vor Lärmimmissionen bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

9 Bauwerksabdichtung / Bauwerksschutz

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

Der Flurabstand zum Grundwasserleiter beträgt 4-5 m. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

D PFLANZLISTE

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

HO StU (Stammumfang) 18-20 cm (Mindestgröße)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>

Klein- bis mittelkronige Bäume

HO StU (Stammumfang) 18-20 cm (Mindestgröße)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Holzbirne</i>

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

2 mal verpflanzt - 60-100 cm (Mindestgröße)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Colutea aborecens</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharic</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa rugosa</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeeren
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix arenaria</i>	Sandweide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix hastata</i>	Spießweide
<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste III - Straßenbäume

Kleinkronige Bäume für Straßenräume, Parkplätze oder private Baugrundstücke oder öffentliche Grünflächen (z.B. für Pflanzflächen P4) z.B.

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Acer plat.</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady',	Blumenesche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
<i>Ulmus-Hybride</i> 'New Horizon'	Schmalkronige Stadtulme

Großkronige Straßenbäume z.B.

<i>Acer campestre</i> und Sorten	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	Spitzahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Einblättrige Esche

<i>Fraxinus exc. 'Westhof's Glorie'</i>	<i>Nichtfruchtende Straßenesche</i>
<i>Fraxinus ornans</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	<i>Dornenlose Gleditschie</i>
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	<i>Amerikanische Stadtlinde</i>
<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	<i>Dichtkronige Winterlinde</i>
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	<i>Amerikanische Stadtlinde</i>
<i>Tilia cordata 'Roelvo'</i>	<i>Winterlinde, Stadtlinde</i>
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	<i>Brabanter Silberlinde</i>