

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Einhardstadt Seligenstadt**

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
Nr. 28

„Südlich der K185, zwischen Aschaffener  
Straße und Wasserburg“

### **Teil B: Textliche Festsetzungen**

Stand: Vorentwurf

Homburg, 14.06.2022

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

siehe Plan

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **MI**

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Lagerplätze
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**

siehe Plan

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

## **Kerngebiete MK 1 und MK 2**

### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Kerngebieten MK 1 bis MK 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- MI: II Vollgeschosse
- MK 1: III Vollgeschosse

- MK 2: II Vollgeschosse

### **1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

- MI: 1,2
- MK 1: 2,4

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Im MK 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 11,5 m

Die Gebäudehöhe im MK 2 wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse der Aschaffenburger Straße, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

### **1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Gebäude ohne Längenbegrenzung mit seitlichem Grenzabstand.

### **1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### **1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Plan,

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Mischgebiet MI und den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

**1.6 VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Plan,

Verkehrsflächen: Aschaffenburg Straße und Klein-Welzheimer Straße

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entlang der Aschaffenburg Straße insgesamt drei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Die Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche darf 9 m nicht überschreiten.

Fußweg zur Wasserburg

**1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

siehe Plan,

Netztransformatorenstation der Energieversorgung Offenbach AG

In Abstimmung mit der Energieversorgung Offenbach AG ist ein Versetzen der Netztransformatorenstation zulässig, wenn sonst die bauliche Nutzung beeinträchtigt würde und die Station innerhalb des MK 1 verbleibt.

**1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Plan, Abschirmgrün zu den Freiflächen (Bepflanzung des Bereiches entsprechend der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

siehe Plan,

**P 1 – Anlage einer Streuobstwiese**

Als Ausgleich für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Es sind hochstämmige Obstbäume in traditionellen Sorten mit einem Stammabstand von 8 – 10 m zu pflanzen. Der Boden hat eine ständige Vegetationsdecke in Form einer blütenreichen, extensiv gepflegten Wiese zu tragen. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Das Anpflanzen anderer Gehölze, insbesondere Nadelgehölze ist nicht zulässig. Der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ist nicht zulässig.

**P 2 – Erhaltung von Bäumen und Hecken**

Die standortgerechten Bäume und Hecken sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgegangene Gehölze sind in Art und Umfang entsprechend zu ersetzen.

### **1.10 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

siehe Plan,

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung in Richtung Wasserburg wird innerhalb des MK 2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die tatsächliche Lage des Geh- und Fahrrechts ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Zur Erschließung der Gebäude im MI 3 wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

### **1.11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

siehe Plan

#### **Begrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Alle Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht bebaut werden dürfen, sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

30% dieser Flächen sind mit Gehölzen aus den nachstehenden Auswahllisten zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung hat zu 10% aus Bäumen und zu 20% aus Sträuchern zu bestehen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1,5 qm). Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzulegen.

#### **Straßenraumeingrünung**

Entlang der Aschaffenburger Straße und der Klein-Welzheimer Straße sind Bäume aus der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen. Bei Bäumen im privaten Bereich hat der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Anpflanzung und Pflege zu sorgen. Die Darstellung der Baumstandorte gibt die Grundzüge der Planung wieder, der endgültige Standort kann um maximal 3,0 m verschoben werden. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln / -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

#### **Lebende Einfriedungen**

Lebende Einfriedungen sind durch standortgerechte Straucharten herzustellen (siehe Pflanzliste Sträucher).

#### **Vertikalbegrünung**

Fensterlose Außenwandflächen, Wände von Garagen und Nebengebäuden sind zu mindestens 50%, Pergolen und Carports vollständig dauerhaft vertikal zu begrünen

#### **Dachbegrünung**

Bei Neubauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Vordächer mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, soweit sie nicht als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden.

## **Stellplatzbegrünung**

Alle PKW-Stellplätze sind in funktionaler Zuordnung mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste und der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18916 eine offene bzw. teilbefestigte Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>3</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mind. 80 cm vorzuhalten.

## **Pflanzlisten**

### Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / lebende Einfriedungen

#### Bäume

*Birke (Betula pendula)*  
*Elsbeere (Sorbus torminalis)*  
*Trauben-Eiche (Quercus petraea)*  
*Rotbuche (Fagus sylvatica)*  
*Esche (Fraxinus excelsior)*  
*Sal-Weide (Salix caprea)*  
*Ebersche (Sorbus aucuparia)*  
*Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)*  
*Vogel-Kirsche (Prunus avium)*  
*Obstbäume (als Hochstamm in traditionellen Sorten)*

#### Sträucher

*Weinrose (Rosa rubiginosa)*  
*Zweigriffliker Weißdorn (Crataegus laevigata)*  
*Eingriffliker Weißdorn (Crataegus monogyna)*  
*Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*  
*Feldrose (Rosa agrestis)*  
*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*  
*Hasel (Corylus avellana)*  
*Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*  
*Hundsrose (Rosa canina)*  
*Cornelkirsche (Cornus mas)*  
*Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)*  
*Schlehe (Prunus spinosa)*  
*Liguster (Ligustrum vulgare)*

### Straßenraumeingrünung / Stellplatzbegrünung

*Feld-Ahorn (Acer campestre)*  
*Feld-Ulme (Ulmus minor)*  
*Hainbuche (Carpinus betulus)*  
*Speierling (Sorbus domestica)*  
*Stieleiche (Quercus robur)*

#### Vertikalbegrünung

*Efeu (Hedera helix)*  
*Waldrebe (Clematis vitalba)*  
*Knöterich (Fallopia oder Polygonum)*  
*Geißblatt (Lonicera)*

### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 14 - 16 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

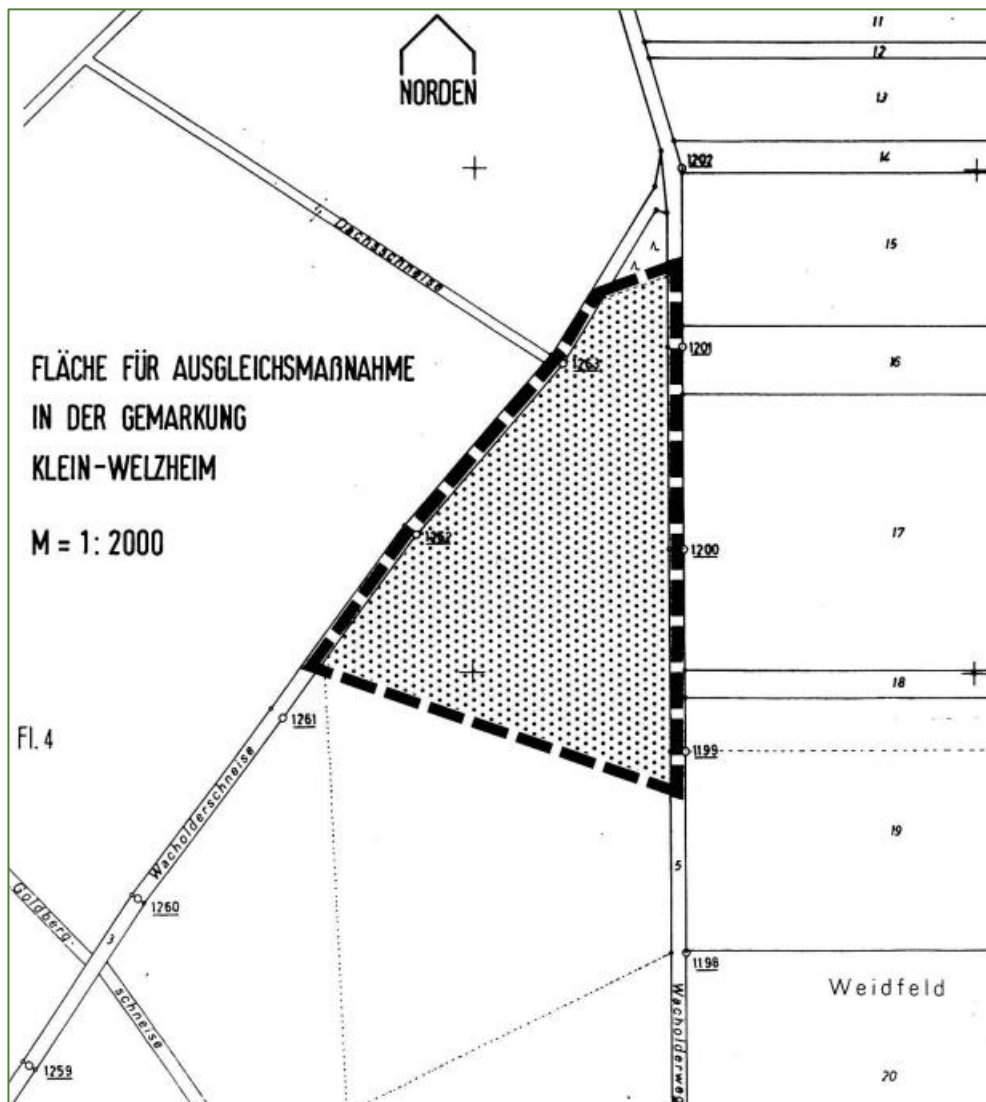
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### **1.12 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Den Grundstücken im Bebauungsplan wird folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Aufforstungsfläche zwischen Wacholderweg und Wacholderschneise (ca. 15.000 qm aus Gemarkung Klein-Welzheim, Flur 4, Flurstück 4)





## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

### Dachformen

Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

### Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene durchsichtige Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig, wenn gleichzeitig entsprechend der Festsetzung „Lebende Einfriedungen“ (siehe Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) eine Eingrünung vorgenommen wird.

### Anlage von Sickereinrichtungen und Zisternen

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen einer entwässerungstechnischen Versickerung (mit einem Notüberlauf in den Kanal) zuzuführen. Je nach Grundstücksgröße ist eine Mulden- oder Schachtversickerung zu realisieren. Alternativ bzw. ergänzend zu der Versickerung kommt ein Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen in Betracht.

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind im Plangebiet so zu gestalten, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild generell beeinträchtigen, ist unzulässig. Gleiches gilt für die Aufstellung von Werbeständern. Die Beleuchtung der Werbung muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegliche Werbeanlagen sowie sogenannte Videowalls sind nicht zulässig.
2. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
3. Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Werbeanlagen in Neonfarben sowie grelle, reflektierende oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
5. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung:
  - a. Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden.
  - b. Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen zulässig. Diese setzen sich aus einem Werbeschriftzug und einem Firmenlogo zusammen.
  - c. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
  - d. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.
  - e. Die Werbeschriftzüge nach b. dürfen eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Firmenlogos nach b. beträgt die maximale Höhe 2,50 m und die maximale Breite 3,00 m. Die Schriftzüge und die Firmenlogos müssen unterhalb der Traufe bzw. der Oberkante einer Attika angebracht sein.

- f. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlagen dürfen 30% der Schaufensterfläche nicht überschreiten.
  - g. Lichtwerbungen sind nur als indirekt beleuchtete, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, zulässig.
  - h. Werbeanlagen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, sind nicht zulässig.
  - i. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Stelen und Säulen) ohne Verbindung zur Fassade sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gebäude mindestens drei Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und die Werbeanlage maximal sechs Meter hoch ist.
  - j. Fahnenmasten mit Werbebannern sind nicht zulässig.
6. Fremdwerbung
- a. Werbeanlagen beschränken sich auf die Stätte der Leistung, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.
  - b. Ausgenommen sind die Anlagen der Stadtinformation mit Flächen (z.B. wechselnde Werbebanner oder Spannplakate) für temporäre Hinweise auf kulturelle Ereignisse, Veranstaltungen und Messen.

#### **Anlagen für erneuerbare Energien**

Anlagen für erneuerbare Energie, wie Photovoltaikanlagen, sind auf den Dachflächen zulässig.

#### **HINWEISE**

##### **Nisthilfen**

Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird empfohlen:

Bei Neubauten, auch bei Garagen und Nebengebäuden, sind Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und – für Mauersegler – Niststeine vorzusehen.

##### **Freiflächengestaltungsplan**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplans mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.