

Stadt Seligenstadt

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

Textliche Festsetzungen zum 2. Entwurf

Februar 2022

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- 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 $GH_{\max} = 11,00 \text{ m}$

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.

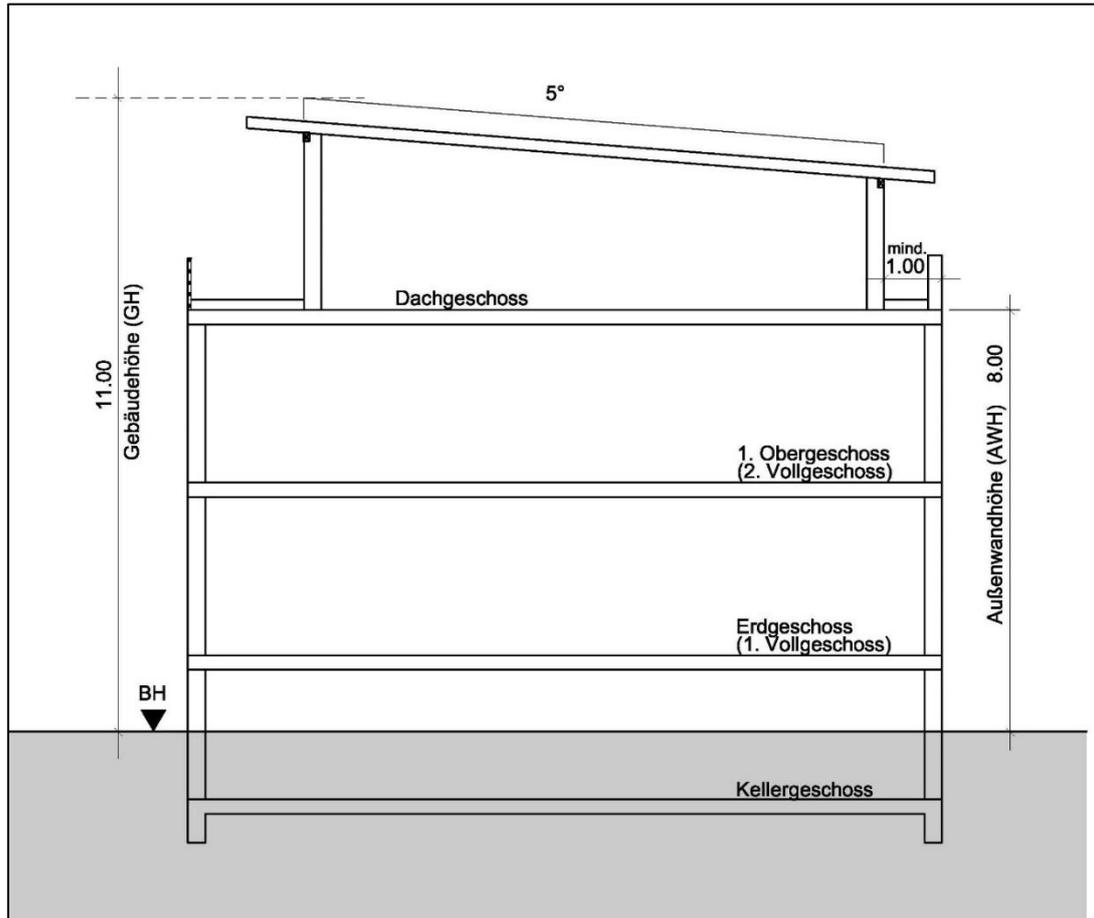


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei zwei Vollgeschossen

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 zugehörige 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, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, das bestehende Bahnhofsgebäude und dessen Anbauten im Gewerbegebiet in einem Abstand von bis zu 1,00 m (in der AF=1,0) sowie Gebäude innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet in einem Abstand von bis zu 0,00 m (AF=0,0) zum Flurstück 370/27, Flur 3, Gemarkung Seligenstadt (Bahngelände) errichtet werden.

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 und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

In den mit „St“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig; Garagen und Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig

In den mit „Ga“ festgesetzten Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze 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 private Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, 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, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal eingeleitet werden.

Siehe auch III. Wasserrechtliche Satzung.

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.

9.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen.

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 Lärmschutzwand

Gemäß der Planzeichnung ist entlang der Bahnstrecke eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 2,5$ m über der Gleisoberkante zu errichten.

10.2 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

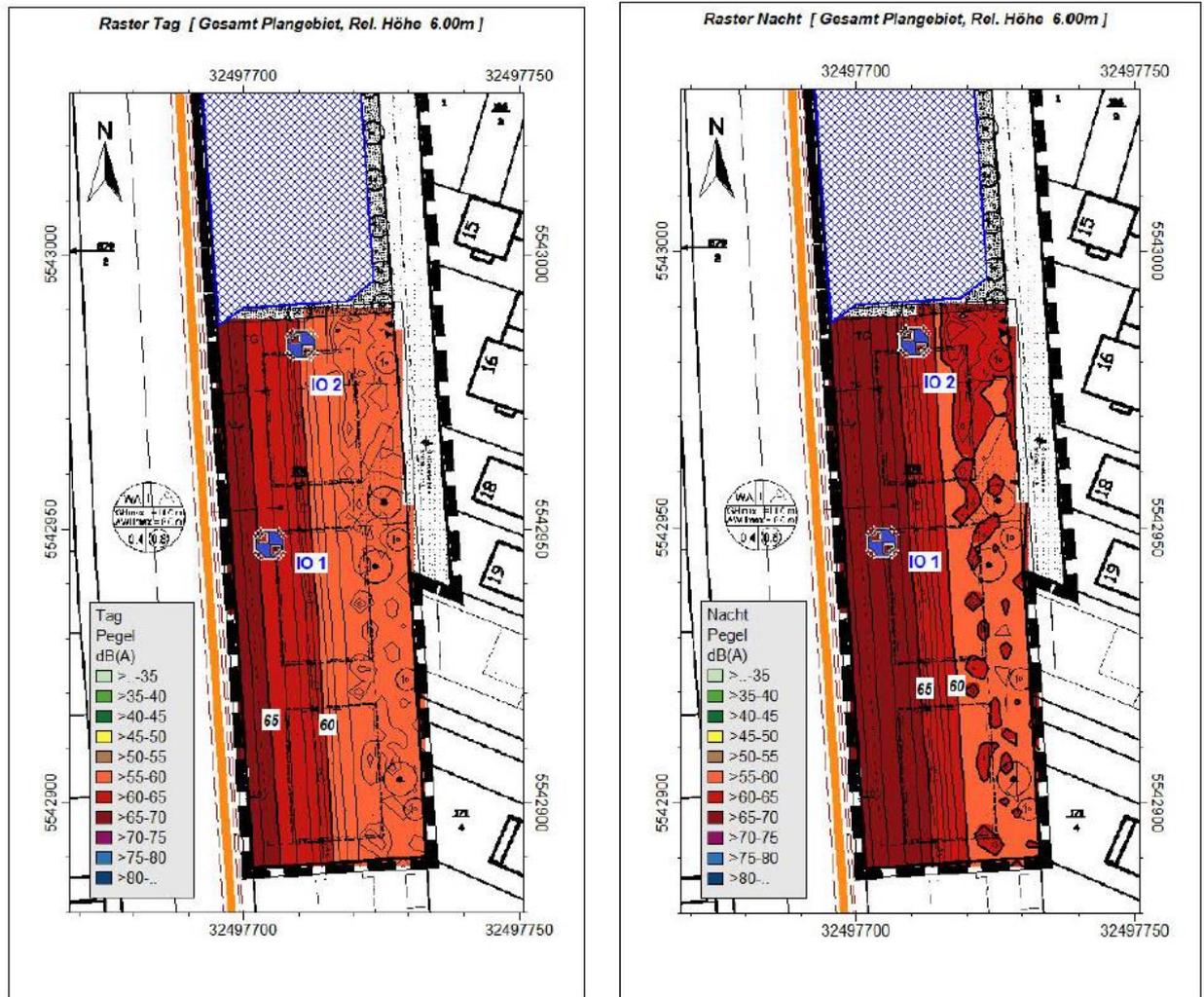


Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags /nachts (Wölfel Engineering, Höchberg)

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

^a: 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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Schallschutzwand und der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

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

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

10.3 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.

10.4 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 Gebäudefassaden 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 m² groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12.2 Grundstücksbepflanzung

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

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 privaten Flurstücke außerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind mit massiven Einfriedungen von mindestens 1,50 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 Kleintiere 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. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteinrichtung gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung) kombiniert werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

19. Kulturdenkmäler

Der Bahnhof Seligenstadt ist gemäß § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Kulturdenkmal und als Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützt.

Für die Kulturdenkmäler 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.

V. Hinweise und Empfehlungen

20. Bodendenkmäler

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

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

21. Bodenschutz

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist ein Eintrag für das Grundstück (Eisenbahnstraße 5, Flur 3, Nr. 370/25) vorhanden. Darunter befindet sich ein Gewerbe, das der Branchenklasse WZ 2 zugeordnet ist. Dies stellt gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

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.

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen und standortfremden Bodenmaterialien vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

Bei der Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Schmier-, Kühl-, Kraftstoffe) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu einzuhalten, insbesondere wird auf Anzeige- und Prüfpflichten verwiesen.

22. Brandschutz

Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1.600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein.

Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

23. 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.

Vorhandene Gasleitungen der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu dem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6 m.

Im Bereich von Fernwasserleitungen sind die Leitungsschutzanweisungen des Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach zwingend zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von

Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen, sind der Deutschen Telekom über den zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zuzusenden.

24. 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) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

25. 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.

Da beim Regelverkehr (keine Umleitungsstrecke für Güterverkehr) keine nächtlichen Güterzüge zu erwarten sind, können die Anforderungen an den Erschütterungsschutz und an den sekundären Luftschall eingehalten werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass selbst bei Einhaltung der Anhaltswerte von DIN 4150-2 geringe Erschütterungen noch spürbar sein können. Dies hängt in erster Linie von der Wahrnehmung und der Empfindsamkeit der betroffenen Personen ab. Auch sekundärer Luftschall kann trotz Einhaltung der Vorgabewerte noch wahrnehmbar sein.

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.

26. Schutz vor Lärm-, Licht und Geruchsmissionen

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 allgemeinen Wohngebiet 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 impuls-haltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

27. 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	Kobushi-Magnolie
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde