



Einhardstadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“ - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ in Seligenstadt

Planstand: Vorentwurf, 03/2025

Textliche Festsetzungen und Hinweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 9. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO)
 - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO und § 18 BauNVO)
 - 2.1 Als zulässige Traufhöhe ($TH_{max.}$) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet ist, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses.
Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes über der Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße.
 - 2.2 Als zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, $OK_{max.}$) gilt bei Sattel- und Walmdächern das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Hauptfirstes, bei Pult- und Flachdächern bis zum oberen Dachabschluss.
Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes über der Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.
 - 2.3 Baugrenzen dürfen durch gebäudebezogene Treppenbauwerke oder vorgebaute, aufgeständerte Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.
3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 3.1 Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 20 m.
Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Hausgruppen beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 35 m.
4. Größe von Baugrundstücken (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Teilbaugebiete, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind gilt:
Für Wohnbaugrundstücke wird eine Maximalgröße von 1.300 qm festgesetzt.
Die Breite von Baugrundstücken beträgt mindestens 16 m.
5. Zahl der Wohnungen, (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Für Wohngebäude gelten in den Teilbaugebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, folgende höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen:

Grundstücksgröße	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
bis 500 qm	2
501 - 900 qm	3
901 - 1.300 qm	6

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
 - 6.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen.
 - 6.3 Für Anpflanzungen sind Laub- und Obstgehölze gemäß Artenliste im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verwenden.
7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten ist bei Neu- und Ersatzbauten zur Nutzung regenerativer Energie die Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) auszustatten.
8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - 8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 8.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen bestehende Plätze für Abfallsammelbehälter. Die Flächen sind mit Gehölzen, Stauden- und Wiesenpflanzen zu gestalten.
 - 8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 (gesetzlicher Gewässerrandstreifens am Breitenbach) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu nutzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)
 - (1) Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Satteldach, Krüppelwalm) mit einer Neigung von mindestens 30° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen und Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
 - (2) Für geneigte Dächer sind harte Dacheindeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) vorgeschrieben.

Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
 - (3) Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Es sind maximal zwei Gauben oder zwei Zwerchhäuser je Dachseite zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m und der Abstand untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der obere Ansatz der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Einfriedungen sind zu begrünen (Kletterpflanzen oder Hinterpflanzung mit einheimischen Laub-/ Obststräuchern). Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,25 m (über Oberkante Gehweg), im Übrigen maximal 1,50 m über Gelände.

Auf den Grundstücksgrenzen entlang der Zelhäuser Straße sind geschlossene Einfriedungen bis 2 m Höhe über Gelände zulässig. Ungegliederte Einfriedungen (z.B. Betonmauern, Steinmauern, ausgenommen Bruchsteinmauern) sind mit ausdauernden Rank-/ Schlingpflanzen zu begrünen.

3. Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

- (1) Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).

Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.

- (2) Abstellflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 5 Ausnahmen, Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung der Bestimmungen über Abweichungen nach der Hessischen Bauordnung im Einvernehmen mit der Einhardstadt Seligenstadt im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise zu fachgesetzlichen Belangen:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Artenschutz:

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die

Arbeiten auszusetzen und die Untere Naturschutzbehörde zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden sind die auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Gartenschläfer, Siebenschläfer) zu kontrollieren. Werden Quartiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten

Die Informationen zum Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Maßnahmenübersicht in Abschnitt 6) sind zu beachten.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet soll Pflanzgut nach den Artenlisten des Umweltberichts (s. dort, Seite 12 f.) verwendet werden.

Bodenschutz:

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden.

Verdichtungen müssen aufgelockert werden, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung $>4\%$ mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Wetzlar, März 2025

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar