

Stadt Seligenstadt



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“

– VORENTWURF –

Stand: September 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)

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 04. 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)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018, GVBl. S. 184, 188

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

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. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

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 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 5, Baugebiet WA 7

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise a im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung (mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung; Kettenhaus).

Baugebiet WA 5

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser 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, 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 die rückwärtige Baugrenze in einer max. Tiefe von 2,0 m und einer maximalen Breite von insgesamt 1/3 der Wandfläche überschreiten.

5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan 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 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 (GSt).

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 (GSt) 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 7

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

8.5 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinschaftsstellplätze (GSt) 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)

Wohngebiet WA 2

Je Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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 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.
- 12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 12.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung – Zweckbestimmung Versickerungsfläche**
Die festgesetzte Versorgungsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 12.2 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 mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz (P1)
Die öffentliche Grünfläche P1 ist als offene Parklandschaft mit Rasen- /Wiesenflächen, Regenwasserrückhaltungsmulden, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.
- 13.1.2 Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz (P2)
Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen P2 sind durch eine gärtnerische Gestaltung als Spielplatzfläche zu entwickeln und mit Spielpunkten und Aufenthaltsfunktionen anzulegen.
Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.
- 13.1.3 Öffentliche Grünflächen (P3)
Die öffentlichen Grünflächen P3 sind als Rasen-/Wiesenflächen, teilweise mit Regenwasserrückhaltungsmulden, Spielpunkten sowie mit Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

13.1.4 Öffentliche Grünflächen (P4)

Die öffentlichen Grünflächen (P4) sind mit Bäumen und Regenwasserrückhalteanlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

13.1.5 Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (P5) zur Errichtung einer Lärmschutzwand ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Schallgutachtens und des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

13.2 Anpflanzung von Bäumen und Versiegelung in öffentlichen Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen P1, P2, P3, P4 ist *mindestens ANZAHL Baum I. Ordnung ab je XXX qm oder ein Baum II. Ordnung ab je XXX qm Grundstücksfläche* gemäß Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Nebenanlagen und Stadtmobiliar (Bänke, Brunnen, Einfassungen etc.) dürfen maximal XX % der Grünfläche in Anspruch nehmen. Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Die entsprechenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

13.3 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die entsprechenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

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 auszuführen. 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 – 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 Zauneidechsen-vorkommen nach Vorgaben der ÖBB Reptilienschutzzäune zu stellen. 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 anzusäen 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 sind in der Grünfläche P1 mindestens 3 Nistkästen für Vögel (1 Starenkasten, 1 Sperlingskasten, 1 Halbhöhlenkasten), 3 Nistkästen mit gemischter Eignung für Fledermäuse und Vögel, 3 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse sowie in jeder Grünfläche P2 und P3 mindestens 1 Nistkasten für Vögel (1 Starenkasten), 1 Nistkasten mit gemischter Eignung für Fledermäuse und Vögel und 1 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse anzubringen.

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

Zum Ausgleich des Verlustes von zwei Feldlerchenhabitats ist eine CEF-Maßnahme einzurichten. Es können zwei verschiedene Bewirtschaftungsformen umgesetzt werden: a.) Anlage eines Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifen (Flächengröße 0,2 ha), b.) Umsetzung einer Dreifelderwirtschaft (Flächengröße 3 ha). Die Detailausführungen zu den Bewirtschaftungsformen sind dem Anhang der Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Die Ausführung zur Umsetzung der CEF-Maßnahme befindet sich in der Abstimmung. Nach abschließender Klärung eindeutige Aufnahme der Festsetzung sowie Verortung in der Planzeichnung (Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs).

Die CEF-Fläche soll über 5 Jahre kontrolliert werden. Das Monitoring findet unter zwei Gesichtspunkten statt: 1.) Kontrolle der Flächenbewirtschaftung und eventuelle Anpassung der Bewirtschaftung, z.B. bei Auftreten von Problemarten, 2.) Feldlerchenmonitoring. Eine detaillierte Ausarbeitung zum Monitoring ist dem Anhang zu entnehmen.

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

Zum Ausgleich des Verlustes von Zauneidechsenhabitats ist ein Ersatzhabitat südlich des Geltungsbereiches gem. Planzeichnung Teil B anzulegen, welches die Habitats der Bahngleise und des Obstgartenbaugeländes miteinander verbindet. Die Pflege der Fläche ist vertraglich zu sichern.

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. 14.14.2) und M3 umzusiedeln.

Die Ausführung zur Umsiedlung der Zauneidechsen befindet sich in der Abstimmung. Nach abschließender Klärung eindeutige Aufnahme der Festsetzung sowie Verortung in der Planzeichnung (Maßnahme sowohl innerhalb als außerhalb der Geltungsbereichs).

14.5 Begrünung von Tiefgaragen

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

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 Zugewegungen 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.

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

Die entsprechenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Schallgutachtens zur Offenlage ergänzt.

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

16.1 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 "16.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken".

16.2 Anzupflanzende Bäume

16.2.1 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.

16.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken sind je volle **XXX** qm nicht überbauter Grundstücksfreifläche **mindestens ANZAHL Baum II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder ein heimischer Strauch oder freiwachsende Hecken** gemäß Pflanzempfehlungsliste unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten.

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

Die entsprechenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

16.3 Erhaltung von Einzelbäumen

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

16.4 Flächen zum Anpflanzen

Baugebiet WA 7 (Ortsrandeingrünung)

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Flächen sind mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche für die Versickerung

Die Fläche der Maßnahmenfläche für die Versickerung ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Bäumen und Sträuchern in das Ortsbild einzubinden.

Die entsprechenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

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.

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 7

Die Errichtung von Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung ist nur in einer luft- und lichtdurchlässigen Bauweise 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 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 qm 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 verglaste Gebäudeteile.

4 Behandlung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird sowie weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

5 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 Pflanzliste

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

HO StU (Stammumfang) 10-12 cm (Mindestgröße)

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

Klein- bis mittelkronige Bäume

HO 10-12 cm (Mindestgröße)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

2xv 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