

Bebauungsplan Nr. 87

"Alter Stadtwaag"



**Einhardstadt Seligenstadt
Landkreis Offenbach**

Textliche Festsetzungen

Stand: August 2024

Auftraggeber:

Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Einhardstadt Seligenstadt

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, 05, August 2024

1.	Textliche Festsetzungen	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	4
1.2.1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.3.	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	5
1.2.4.	Stellplätze und Garagen	5
1.2.5.	Nebenanlagen	5
1.2.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.2.7.	Öffentliche Grünflächen	6
1.2.8.	Private Grünflächen	6
1.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	7
1.4.	Hinweise	8

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Hessische Bauordnung (HBO) Vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG1) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

1.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind. Ebenso sind die zu den Gewerbebetrieben zählenden Bordelle und bordellartigen Betriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 4 nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen)

Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 5 BauGB werden die im Plan gekennzeichneten Bereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle und Zweckbestimmung Schule fest-

gesetzt.

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten MU 1 bis MU 6 unterschiedlich festgesetzt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird unterschiedlich festgesetzt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt das Maß ab OK angrenzender Straßenoberfläche, gemessen straßenseitig lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

Bei Flachdächern darf das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage um technische Aufbauten überschritten werden.

1.2.3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

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

Gemäß der Planzeichnung wird für Teile des Urbanen Gebiets MU die "abweichende Bauweise" sowie die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Gebäude in den Bereichen MU 2 und MU 5 sind auf der straßenseitigen Grenze zu errichten.

Im MU 3 ist die Errichtung von Gebäuden mit und ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

Die Gebäude im Bereich MU 6 sind zur Abt-Peter-Straße auf der straßenseitigen Grenze zu errichten. Die Errichtung von Gebäuden an der Straße Steinweg ist entsprechend dem Bestand von der Straße zurück gesetzt zulässig, bis zu einem maximalen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Bei der abweichenden Bauweise kann an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

1.2.4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilgebiet MU 1 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“ sind notwendige Stellplätze nur unterirdisch zulässig, oberirdisch zulässig sind nur Besucherstellplätze.

1.2.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf Sporthalle sind Nebenanlagen nur innerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen technische Bauwerke zur Versorgung mit Telekommunikation und Energie.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks für die Errichtungen der Sporthalle soll die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

1.2.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WE / Gebäude) wird in der Planzeichnung in den jeweiligen Nutzungsschablonen für einzelne Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt.

1.2.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen mit der Zweckbestimmung Wohnstraße sind als Mischflächen ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten verkehrsberuhigt auszuführen. Daneben werden Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie eine Fläche für eine Mobilitätsstation festgesetzt. Auf diesen Flächen ist auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

1.2.8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Mobiliar, Spielgeräten, Hochbeeten, Insektenhotels und Bienenstöcken. Die Flächen sind in einer landschaftsparkähnlichen Gestaltung auszuführen. Vielfältige Bepflanzungen sind vorzusehen, insbesondere Bereiche mit insektenfreundlichen Blühstreifen und Gehölzen sind zu integrieren. Maßnahmen und Anlagen für eine „essbare Stadt“ und Urban Gardening sind zulässig.

1.2.9. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, mit Ausnahme je einer Gartenhütte bis 30 m³ umbautem Raum pro Grundstück. Die Errichtung von versiegelten Flächen wie Terrassen oder Stellplätzen ist nicht zulässig.

1.2.10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern oder sofern nötig kontrolliert dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Zur Reduzierung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer und zur Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche wird die Nutzung von Zisternen empfohlen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden, sind die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.

1.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Staffelgeschoß

In der Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt, in denen Staffelgeschoße zulässig sind (MU 1, Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“). In allen übrigen Bereichen sind Staffelgeschoße unzulässig.

Dachform

In der Planzeichnung sind unterschiedliche Dachformen in einzelnen Bereichen festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 1 und in den Flächen für Gemeinbedarf „Sporthalle“, sowie „Kita und soziales Wohnen“ sind Flachdächer zulässig.

In den übrigen Teilbereichen MU 2 bis MU 6 sind nur Satteldächer zulässig.

Für alle Bereiche gilt: Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Dachterrassen und Terrassenüberdachungen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

Für alle Bereiche mit bestehender Bebauung gilt: Die Dachform bestehender Gebäude bleibt für diese Gebäude auch bei Umbauten oder Erneuerungen zulässig.

Dachneigung

In der Planzeichnung werden für die Teilgebiete mit festgesetzten Satteldächern Dachneigungen als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, die das zulässige Höchstmaß der baulichen Anlage überschreiten, sind durch Lage oder Sichtschutz so auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum verborgen werden.

Solaranlagen und / oder PV-Anlagen

Auf geeigneten Dächern dürfen diese Anlagen nur ohne Aufständigung auf der Dachfläche

auflegend oder in die Dachfläche integriert ausgeführt werden. Notwendige technische Unterkonstruktionen sind zulässig. Bei der Montage auf Flachdächern sind diese Anlagen um mindestens 1,0 m von der Dachkante zurück zu versetzen. In diesen Fällen ist eine Neigung der Paneele zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind bis zu einer max. Bautiefe von 15,0 m ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Carports sind einzugrünen. Flachdächer auf Garagen oder Carports sind zu begrünen.

Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

1.4. Hinweise

1.4.1. Dachbegrünung und Pflanzenlisten Dachbegrünungen

Bei der Verwendung von Dachbegrünung sollte eine ausreichende natürliche Wasserversorgung sichergestellt sein. Dies kann im Normalfall durch eine Mindestsubstratdicke von 20 cm bis 25 cm ausreichend gewährleistet werden. Zusätzlich, oder als Kompensation von fehlender Substratdicke, ist eine externe Regenwasserversorgung z.B. über Zisternenwasser zu empfehlen. Grundsätzlich und insbesondere bei sinkender Substratdicke ist es wichtig, eine hohe Eigenverschattung der Dachflächen durch möglichst hochwachsende Vegetation zu erreichen. Eine extensive Dachbegrünung (ohne externe Bewässerung) auf Dachflächen, die keinen funktionellen Nutzen für die Bewohner haben (wie z.B. Dachterrassen), kann mit einer Substratdicke zwischen 10 cm und 15 cm (in Abhängigkeit der baustatischen Eignung) durch die Absorption der solaren Einstrahlung am Tag zur Reduktion der baulichen Überwärmung beitragen. Der Anteil der hochwachsenden Pflanzen / Gräsern sollte im Bereich von 50 % bis 75 % liegen und im Optimalfall > 75 % betragen, um eine möglich hohe Verschattung der Dachflächen durch die Vegetationshöhe zu erreichen. Mit Verweis auf die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): 2018 - Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, Instandhaltung von Dachbegrünungen erfordert eine Pflanzplanung eine separate vorhabenbezogene Fachplanung zur Abstimmung von Arten, baulichen und vegetationstechnischen Voraussetzungen und der Pflege.

Hochwachsende Arten auf 10 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß geforderter Aufbaudicke: Sedum-Moos-Kraut- bzw. max. Sedum-Kraut-Gras-Begrünung auf Extensivdach (Tabelle 3; FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018).

Bezüglich Blattmasse und Wuchshöhe wird eine Sedum-Kraut-Gras- Begrünung präferiert. Ggf. ist eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchzuführen, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenreichtum aufweist.

Zusätzlich wird die Einbringung flach wachsender, „Lücken“ schließender sowie trockenheitsangepasster Vegetationsformen wie Kräuter z.B. Thymian empfohlen. Die Auswahl der Arten basiert auf Ihrem Minimalanspruch bzgl. der Substratdicke. Daher kann eine spätere Bestandsumbildung (nach mehreren Jahren) nicht ausgeschlossen werden.

Hochwachsende Arten auf mind. 10 cm Substratschicht

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Achillea millefolium	50	Weiß
Anthemis tinctori	60	Gelb
Centaurea scabiosa	90	Violett
Corydalis lutea	40	Gelb
Euphorbia cyparissias	30	Gelb
Inula ensifolia	40	Gelb
Iris tectorum	45	Violett
Leucanthemum vulgare	60	Weiß
Sanguisorba minor	40	Rot
Thymus vulgaris	40	Rosa
Gräser		
Festuca cinerea	60	
Carex flacca	60	
Melica ciliata	60	
Stipa tenuissima	70	
Festuca valesiaca	30	

Hochwachsende Arten auf 15 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß der geforderten Aufbaudicke: Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (Extensiv-begrünung) oder max. Wildstauden-Gehölzbegrünung (einfache Intensivbegrünung) (Tabelle 4; FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018). Auch hier sollte ggf. eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchgeführt werden, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenhalt aufweist.

Hochwachsende Arten auf mind. 15 cm Substratschicht (zzgl. Arten ab 10 cm wie vor)

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Campanula rotundifolia	30	Blau
Orgenaum vulgare	40	Rosa
Verbascum nigrum	100	Gelb
Gräser		
Festuca rubra commutata	60	
Briza media	40	
Bromus erectus	60	
Festuca amethystina	60	

Gehölzarten für eine einfache Intensivbegrünung

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Caryopteris clandonensis	100	Blau
Rosa nitida	70	Rosa
Salix hastata 'Wehrhahnii'	60	Gelb
Syringa meyeri 'Palibin'	90	
Mahonia aquifolium 'sorte'	120	
Syringa meyeri 'Palibin'	150	

1.4.2. Fassadenbegrünung und Pflanzenlisten bodengebundene Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungsmaßnahmen dienen in erster Linie den Aspekten der Luftreinhaltung (z.B. Filterwirkung von Schwermetallen). Die klimatische Wirksamkeit hinsichtlich des thermischen Komforts im Außenbereich ist räumlich begrenzt, jedoch kann eine intakte und vitale Grünfassade einen Beitrag für die energetische Situation des Gebäudes liefern, da die Vegetationsdecke im Sommer eine isolierende Funktion übernimmt und das Gebäude vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützen kann. Vor dem Hintergrund des zukunftsgerechten und nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen sollten Fassadenbegrünungssysteme möglichst bodengebunden sein und ohne externe Bewässerung auskommen. Sollte eine externe Bewässerung notwendig sein, so ist diese nicht über die Trinkwasserversorgung zu realisieren, sondern z.B. durch die Nutzung von Zisternen umzusetzen. Zusätzlich kann eine gesunde Grünfassade einen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Untersuchungen zur Filterwirkung hinsichtlich Schwermetalle bei Grünfassaden haben, insbesondere im bodennahen Raum, eine hohe Filterwirkung nachgewiesen (Thoennessen 2002). Für Gebiete mit hoher Gebäudedichte und starkem Verkehrsaufkommen, wo außerdem Straßenbäume nicht möglich oder nicht sinnvoll sind (z.B. Reduktion Belüftungspotential), kann die Fassadenbegrünung gerade im belebten Niveau der Straße zu einer Reduktion der Luftschadstoffbelastung beitragen. Die bodengebundene Begrünung einer Fassade setzt eine direkte Verbindung zum Erdreich oder einen /mehrere Pflanzbehälter voraus, in dem die Pflanzen wurzeln können. Für diese Art der Begrünung sind stark rankende Pflanzen notwendig. Klassisch finden unterschiedliche Arten des Efeus oder des Weins Verwendung.

1.4.3. Photovoltaikanlagen und -thermieanlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 brachte eine gesetzliche Neuerung: Die 65-Prozent-Regel. Diese Regel trat am 1. Januar 2024 in Kraft und gilt zunächst nur für Neubauten in Neubaugebieten. Als betroffene Neubauten gelten Gebäude, für die ab diesem Datum ein Bauantrag gestellt wird.

Die 65-Prozent-Regel besagt, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Für Bestandsgebäude in Neubaugebieten gilt dies erst nach Ablauf der Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne

Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.