



Gemeinde Egelsbach

## **Textliche Festsetzungen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Nr. 51 „Nördlich Hans-Fleißner-Straße“

Teil B - ENTWURF

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Hans-Fleißner-Straße“ besteht aus vier Teilen:  
Teil A Planzeichnung - Teil B Textliche Festsetzungen - Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) -  
Teil D Durchführungsvertrag

Neben den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sind die Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) und der Durchführungsvertrag (Teil D) rechtlich bindender, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

Stand: Februar 2024

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

### 1. Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

*Im gemischten Gebiet (Festsetzung auf sonstige Weise) sind zulässig:*

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Räume für freie Berufe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Baufeld BF2:

Im Baufeld 2 (BF2) sind Wohngebäude unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### 3.1. Grundflächen (GR) (§§ 16, 19 BauNVO)

##### 3.1.1. Grundflächen – GR

Im Baufeld BF1 ist eine maximale Grundfläche GR<sub>max</sub> von 925 m<sup>2</sup> zulässig, die durch Terrassen und Balkone bis zu einem maximalen Wert von insgesamt GR<sub>max</sub> 1.025 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Im Baufeld BF2 ist eine maximale Grundfläche GR<sub>max</sub> von 625 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 3.1.2. Überschreitungen der GR

Die festgesetzte zulässige Grundfläche GR<sub>max</sub> von insgesamt 1.650 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 2.910 m<sup>2</sup> überschritten werden.

In Baufeld BF1 darf die zulässige Überschreitung der GR maximal 1.910 m<sup>2</sup> betragen.

In Baufeld BF2 darf die zulässige Überschreitung der GR maximal 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

#### 3.2. Geschossflächen (GF) (§§ 16, 20 und 21 a BauNVO)

Im Baufeld BF1 ist eine maximale Geschossfläche GF<sub>max</sub> von 3.425 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Baufeld BF2 ist eine maximale Geschossfläche GF<sub>max</sub> von 1.875 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Baufeld BF2 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengesossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

#### 3.3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Festgesetzt wird die im jeweiligen Baufenster (Planzeichnung) eingetragene Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

### **3.4. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

#### **3.4.1. Maximale Gebäudehöhe und Bezugshöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Mindestmaß (OKmin) und das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OKmax) festgesetzt. Als Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OKmax) gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika). Notwendige Sturzsicherungen dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe OKmax um 1,0 m überschreiten.

Die Gebäudehöhen OKmin und OKmax beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Abweichungen bis maximal 0,5 m über den oberen Bezugspunkt sind zulässig, wenn dies aus technischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

#### **3.4.2. Mindestgebäudehöhe**

Festgesetzt wird die im jeweiligen Baufenster (Planzeichnung) eingetragene Mindesthöhe in Bezug auf Normalhöhennull (NHN).

#### **3.4.3. Dachaufbauten**

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte OKmax im Baufeld BF 1 um max. 2 m und im Baufeld BF 2 um max. 2,5 m überschreiten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte OKmax um max. 1,5 m überschreiten.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

#### **4.1. Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden über Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **4.2. Baufeld**

Das Baufeld BF besteht aus mehreren Baufenstern, die durch eine Baugrenze getrennt sind. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, GRmax und GFmax gilt jeweils für das gesamte Baufeld.

#### **4.3. Überschreitung der Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,20 m und bis zu einer Größe von jeweils 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Gebäudeeingängen und Dachüberstände, Treppenabgänge, Entlüftungsschächte und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Treppenhäusern/Außentreppen außerhalb der Baugrenzen ist in Baufeld BF 2 zulässig.

### **5. Flächen für Tiefgaragen (TG), Stellplätze (St), Müllauffstellflächen und für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)**

#### **5.1. Tiefgaragen (TG)**

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (TG) zulässig.

#### **5.2. Stellplätze (St) und Carports**

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen St zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen St ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Sammlung von Müll und Fahrrädern zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports im Plangebiet ist unzulässig.

#### **5.3. Müllauffstellflächen und Flächen für sonstige Nebenanlagen**

Müllbehälterstandplätze (Abfallsammelanlagen) und Müllauffstellflächen zur regelmäßigen Abholung und Entleerung von Müllbehältern sowie Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich zulässig.

Die Errichtung von der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ist grundsätzlich zulässig.

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten

Grundstückszu- und abfahrten sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Abweichung von max. 1,0 m ist zulässig.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**7.1. Behandlung von Niederschlagswasser**

In Baufeld BF 1 ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In Baufeld BF 2 ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Es sind geeignete Rückhaltemaßnahmen für eine Einleitungsbeschränkung des Regenwassereintrags auf 10l/(sxha) zu treffen.

**7.2. Oberflächenbefestigung / Befestigte Freiflächen**

Fahrradabstellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

**7.3. Dachbegrünung**

Flachdächer und geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 5° und ab einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, konstruktive Bereiche der Gründächer (Attika), Technische Anlagen und Bauten zur Stromversorgung sind von der Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen ausgenommen.

Diese Ausnahme gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

**7.4. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einem Gesamtaufbau von mindestens 0,8 m im Mittel zu überdecken, im Bereich von Baumpflanzungen ist ein Gesamtaufbau von mindestens 1,0 m einzuhalten. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden, jedoch muss sie mindestens 0,4 m betragen.

**7.5. Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m<sup>2</sup> vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen oder entsprechenden Folierungen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, Überdeckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind unzulässig.

**7.6. Maßnahmen zum Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF**

*Schaffung von Nist- und Quartiersmöglichkeiten*

Zum Ausgleich des Verlustes von Verstecken/Quartieren von Fledermäusen ist eine CEF-Maßnahme durchzuführen. Hierzu sind an geeigneten ruhigen Hangorten auf folgenden Flurstücken insgesamt 10 künstliche Tagesverstecke/Quartiere anzubringen:

Gemeinde Egelsbach: Flur 11, Flurstück 101: 7 Nist- und Quartiersmöglichkeiten  
Gemeinde Egelsbach: Flur 2, Flurstück 182/2: 3 Nist- und Quartiersmöglichkeiten

## **7.7. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **7.7.1. Bauzeitliche Beschränkungen**

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung und -vorbereitung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Außerhalb des o.g. Zeitraums ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine vorherige Kontrolle erforderlich.

Der Abbruch von Gebäuden hat außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zu erfolgen. Bei einem Abbruch von März bis September ist eine vorherige Gebäudekontrolle notwendig.

Zur fachgerechten Sicherung für die Gebäude-Fledermausarten Zwerg-, Mückenfledermaus, Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus mit mutmaßlichen Verstecken oder Quartieren am Gebäude-Altbestand ist eine vorherige Überprüfung beim Leerstand kurz vor dem Abbruch des/der Gebäude erforderlich. Für Fledermäuse gilt generell eine zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen zwischen September und Frosteintritt im November. Danach erst wieder zum Ende der Winterruhe und vor dem Wurf der Jungen ab etwa Mitte März bis Mitte Mai.

### **7.7.2. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Geltungsbereich sind nur voll abgeschirmte, warm-weiß getönte Außenbeleuchtungen (Wellenlänge min. 500 nm, Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin) zulässig. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken.

### **7.7.3. Herstellung von Ersatzmaßnahmen**

Zur Herstellung von Kompensationsmaßnahmen zum Verlust der seitherigen Nahrungs-, Nist- und Ruhefunktionen für freibrütende Vögel (z.B. Girlitz und Stieglitz) sind im westlichen Teilgelungsbereich des Bebauungsplans (Flurstück 172/3) ersatzweise mind. 3 markante Einzelbäume gemäß (StU 50-60) Ziff. A 13.1 und Ziff. F Pflanzliste anzulegen.

### **7.7.4. Vorkehrungen zum Schutz der Wildbienenart**

Die Grünfläche im Wurzelbereich der zu erhaltenen Kiefer ist als Schutzstreifen anzulegen und auch während der Bautätigkeit vor Eingriffen zu schützen.

## **8. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

**8.1.** Bei Dachflächen mit Neigungen bis 20° sind Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Modulfläche im Umfang von mindestens 25 %, bezogen auf die Dachfläche des obersten Geschosses pro Baufenster, vorzusehen.

**8.2.** Folgende Dachflächen oder Teildachflächen dürfen von der Anforderung ausgenommen werden:

- andere zwingend notwendige Nutzungen der Dachfläche, wie z.B. Dachgärten, Dachterrassen, technischen Anlagen (Aufstellfläche von Lüftungsanlage, Wärmeerzeuger, inklusive erforderlichen Umläufen etc.) und z.B. Attiken bei Flachdächern dürfen in Abzug gebracht werden.
- Dachflächen, deren solare Einstrahlung durch Verschattung um mehr als 25 % gegenüber dem jeweiligen Referenzwert reduziert wird.
- Kleine Dachflächen mit einer Fläche kleiner 20 m<sup>2</sup>.

Es wird auf die Festsetzung zur Dachbegrünung I. 7.3 hingewiesen.

## **9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

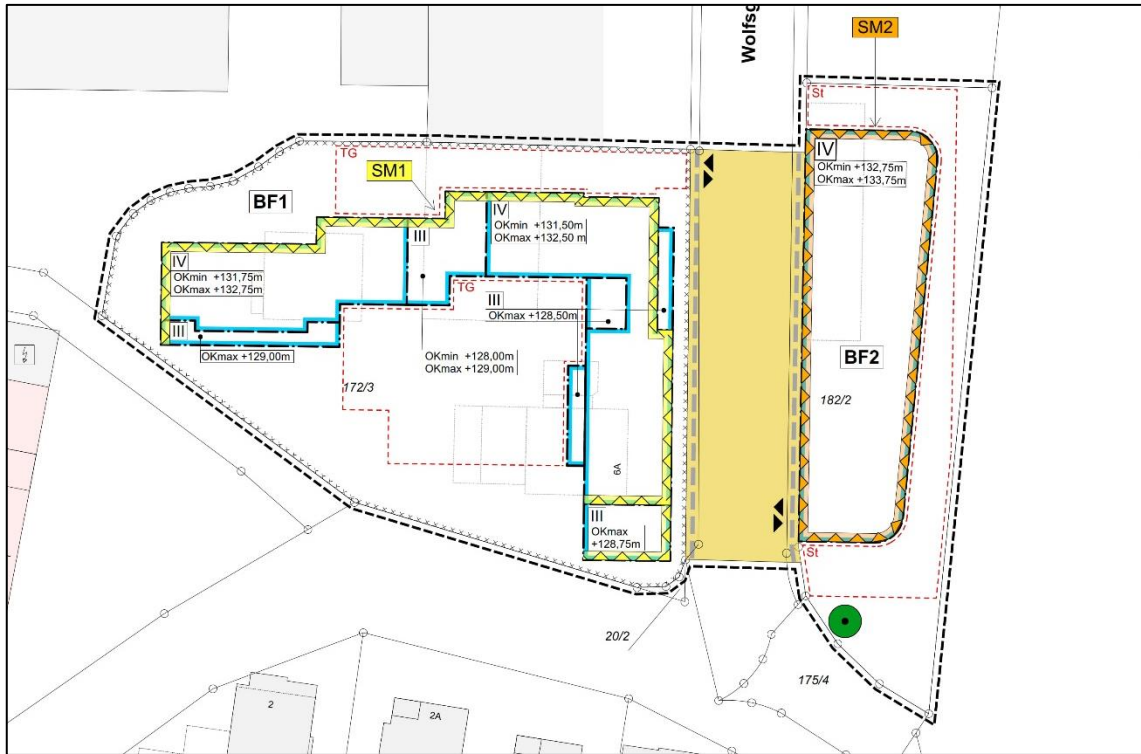
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **9.1. Schallschutzmaßnahme SM1 (Baufeld BF1, geschlossene bauliche Anlage)**

Auf der in der Karte 1 mit „SM1“ bezeichneten Fläche ist eine geschlossene bauliche Anlage entsprechend der dort aufgeführten Mindesthöhe des Gebäudes (GH<sub>min</sub>) zu errichten. Die bauliche Anlage darf aus Gebäuden oder aus Schallschutzwänden bestehen. Schallschutzwände und sonstige bauliche Anlagen zwischen zwei Gebäuden müssen jeweils so hoch sein, wie das zu schützende Gebäude. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_w$  nach DIN 4109-1:2018-01 der baulichen Anlage muss mindestens 25 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand betragen.

### 9.2. Schallschutzmaßnahme SM2 (Baufeld BF2, geschlossene bauliche Anlage)

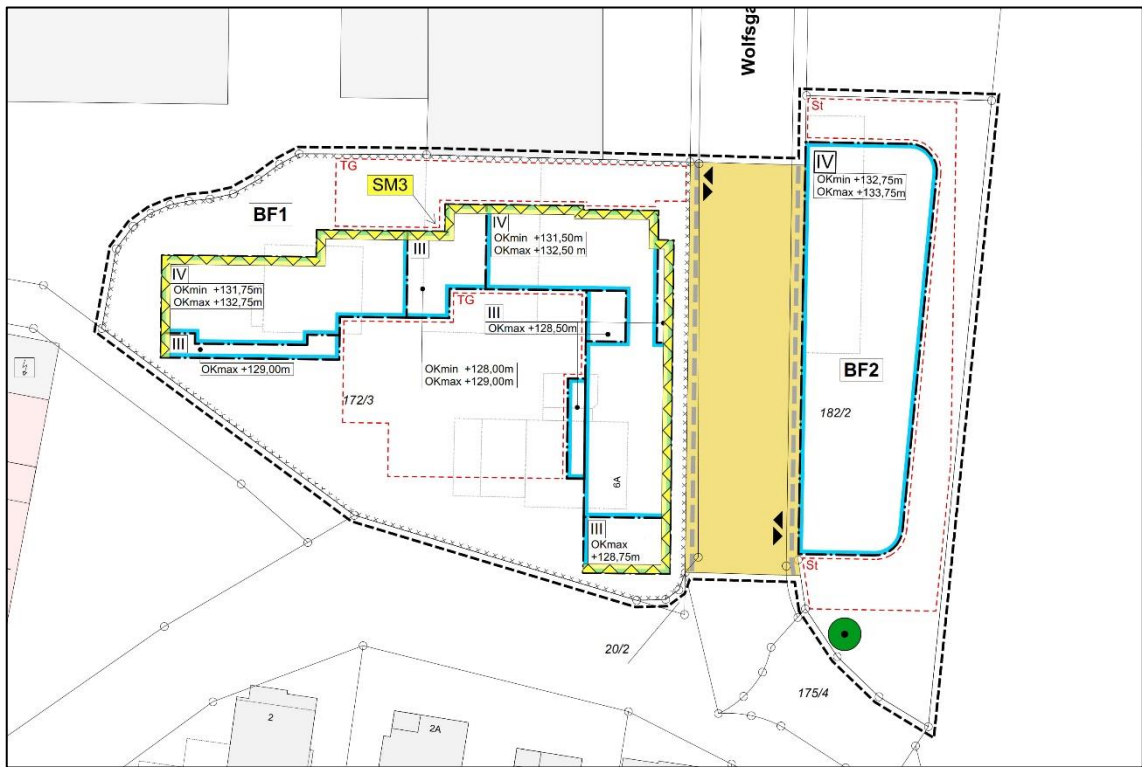
Auf der in der Karte 1 mit „SM2“bezeichneten Fläche ist ab einschließlich des 1. Obergeschosses eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe des Gebäudes (GHmin) zu errichten. Die bauliche Anlage darf aus Gebäuden oder aus Schallschutzwänden bestehen. Schallschutzwände und sonstige bauliche Anlagen zwischen zwei Gebäuden müssen jeweils so hoch sein, wie das zu schützende Gebäude. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_w$  nach DIN 4109-1:2018-01 der baulichen Anlage muss mindestens 25 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand betragen.



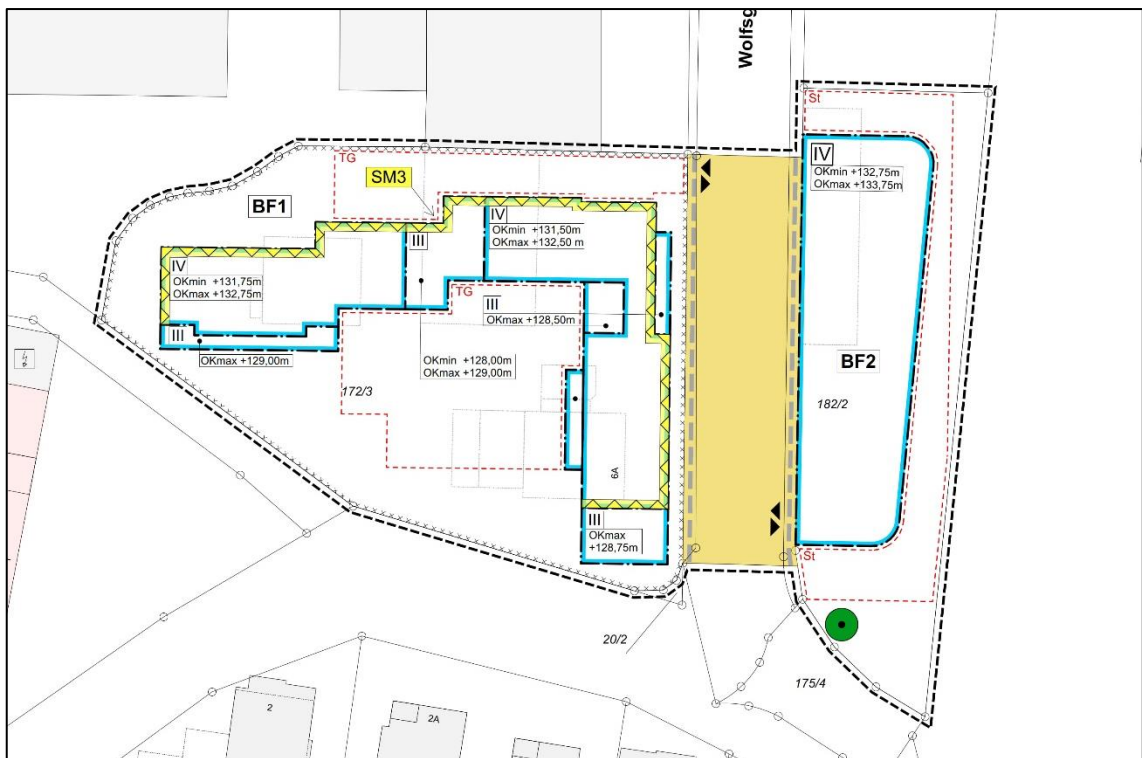
Karte 1: Schallschutzmaßnahmen „SM1“ und „SM2“ (Baufelder BF1 und BF2, geschlossene bauliche Anlage)

### 9.3. Schallschutzmaßnahme SM3 (Baufeld BF1, Ausschluss von zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen)

An Außenwänden, die auf den in der Karte 2 (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) und Karte 3 (3. Obergeschoss) mit „SM3“ bezeichneten Fläche errichtet werden, sind zu öffnende Fenster von Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben unzulässig.



Karte 2: Schallschutzmaßnahme „SM3“ (Baufeld BF1 Ausschluss zu öffnender Fenster von schutzbedürftigen Räumen) – Erdgeschoss bis einschließlich 2. Obergeschoss

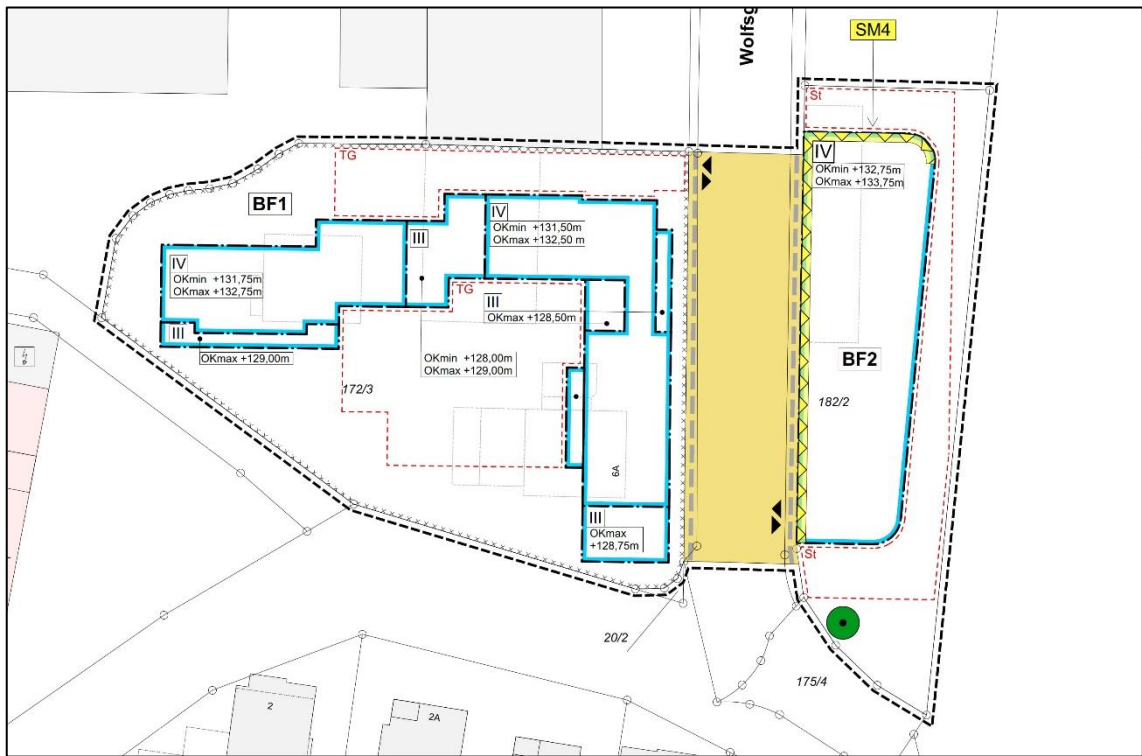


Karte 3: Schallschutzmaßnahme „SM3“ (Baufeld BF1 Ausschluss zu öffnender Fenster von schutzbedürftigen Räumen) – ab 3. Obergeschoss

#### 9.4. Schallschutzmaßnahme „SM4“ (Baufeld BF2, Ausschluss zu öffnender Fenster von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben)

An Außenwänden, die auf der in der Karte 4 mit „SM4“ bezeichneten Fläche errichtet werden, sind zu öffnenden Fenster von Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben unzulässig.

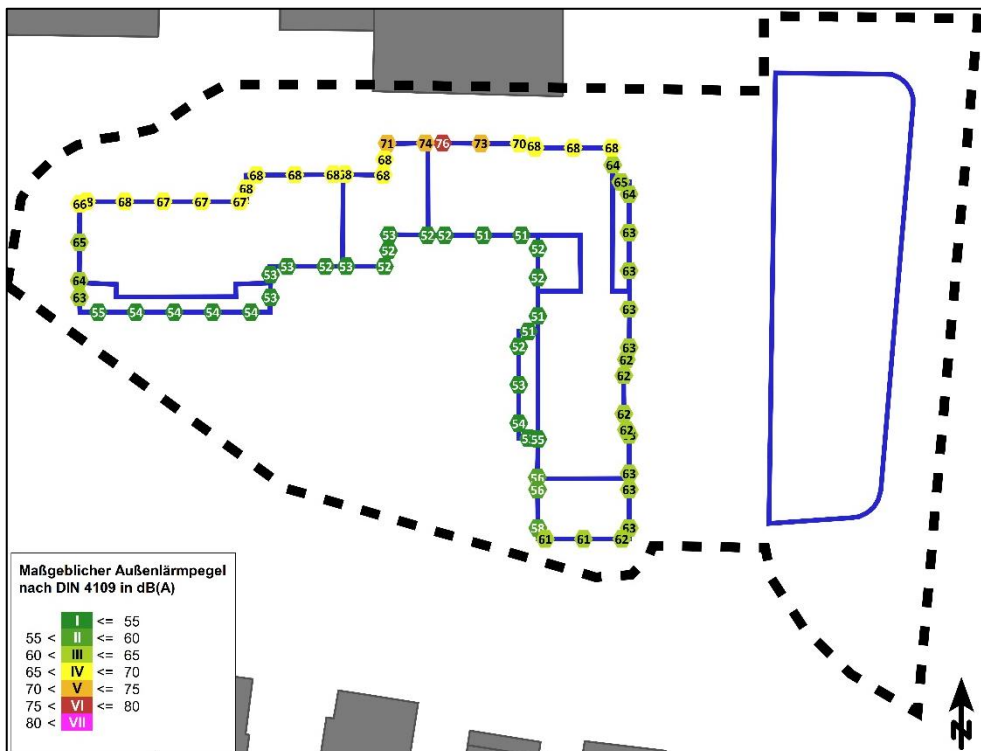




Karte 4: (Baufeld BF2, Ausschluss zu öffnender Fenster von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben) – Schallschutzmaßnahme „SM4“

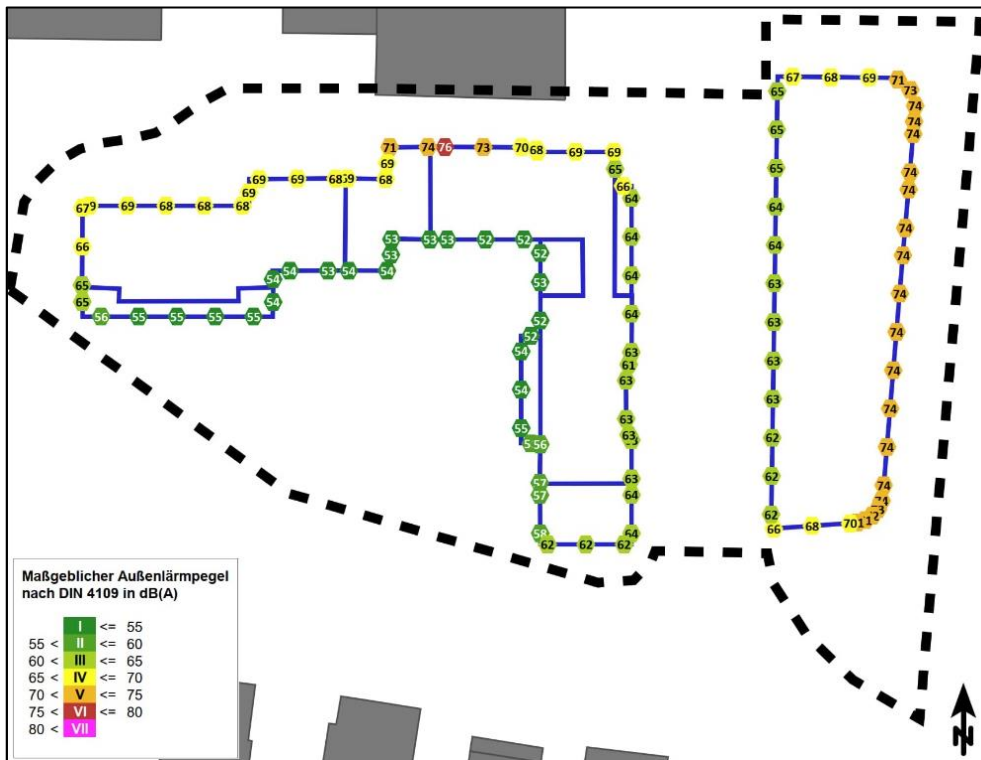
#### 9.5. Schallschutzmaßnahme „SM5“ (Baufelder BF1 und BF2, baulicher Schallschutz für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen dienen)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 1:2018 01, die nicht zum Schlafen dienen, wie z.B. Wohn-, Esszimmer, Kochküche, Büro- und Praxisräume, mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Karten 5 bis 8 (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) dokumentierten maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.



Karte 5 Schallschutzmaßnahme „SM5“, Erdgeschoss

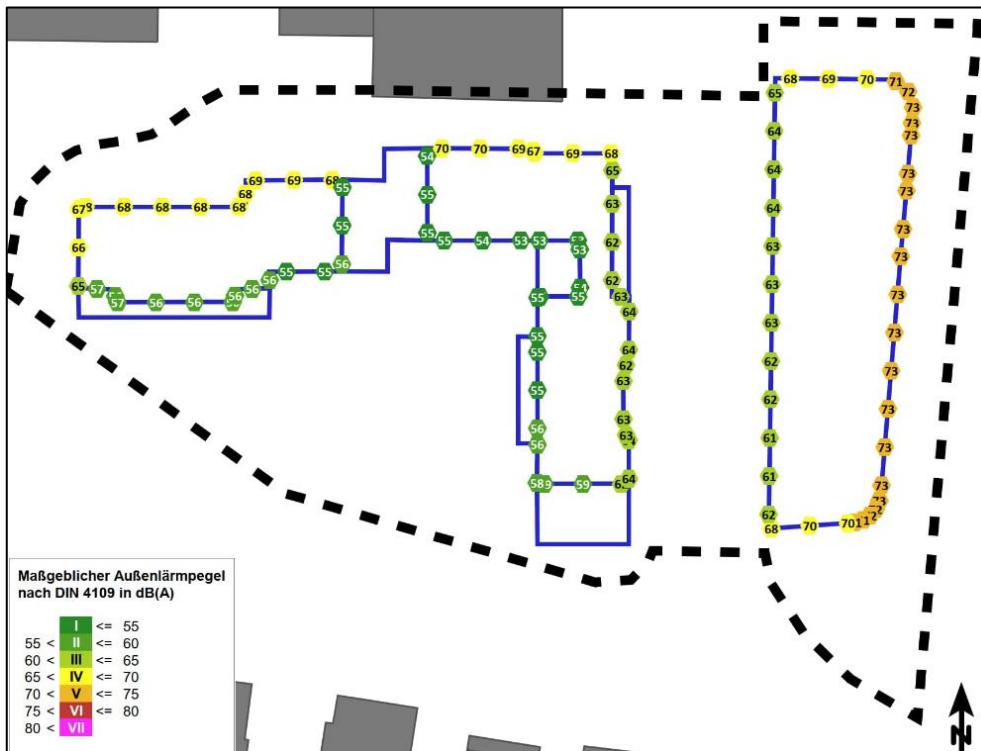




Karte 6 Schallschutzmaßnahme „SM5“, 1. Obergeschoss



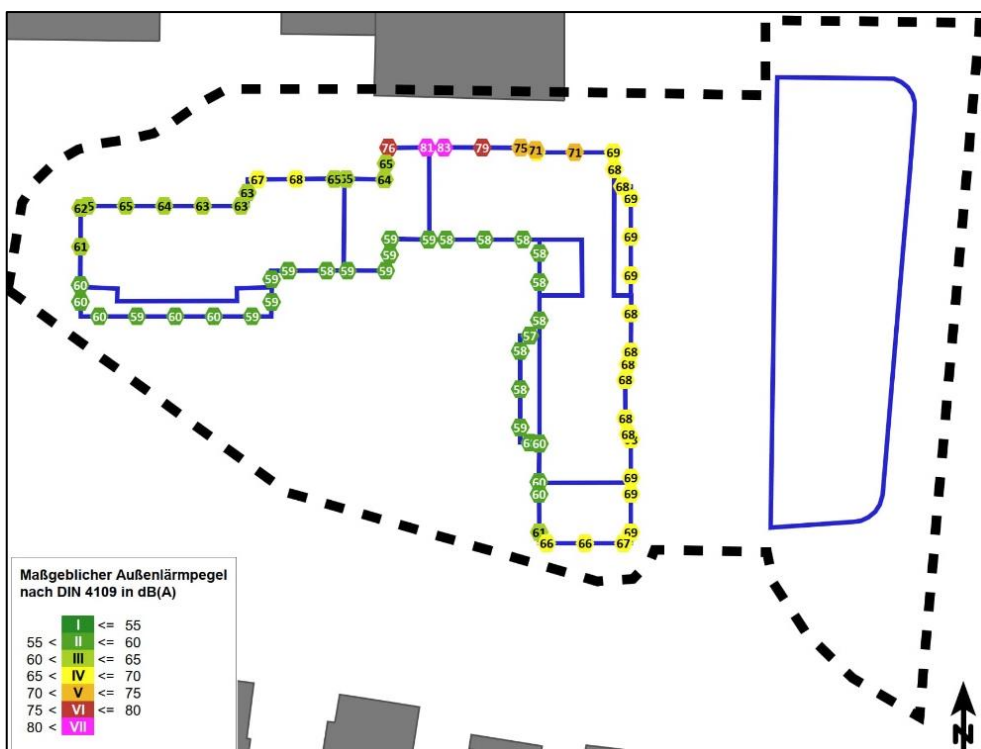
Karte 7 Schallschutzmaßnahme „SM5“, 2. Obergeschoss



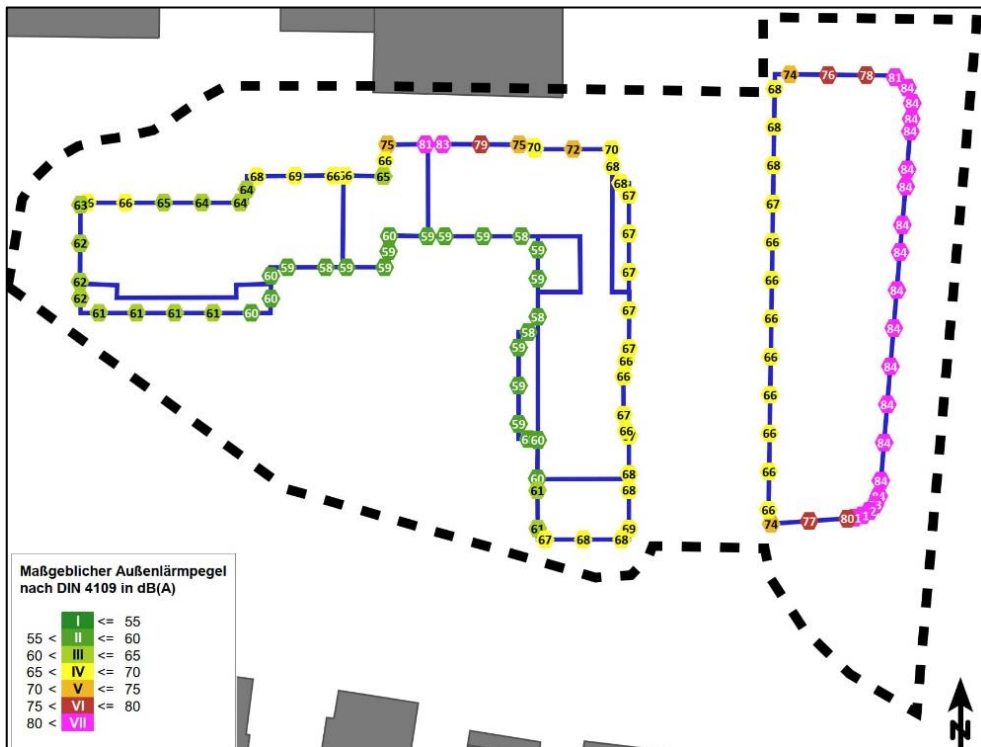
Karte 8 Schallschutzmaßnahme „SM5“, 3. Obergeschoss

### 9.6. Schallschutzmaßnahmen „SM6“ (Baufelder BF1 und BF2, baulicher Schallschutz für schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen dienen)

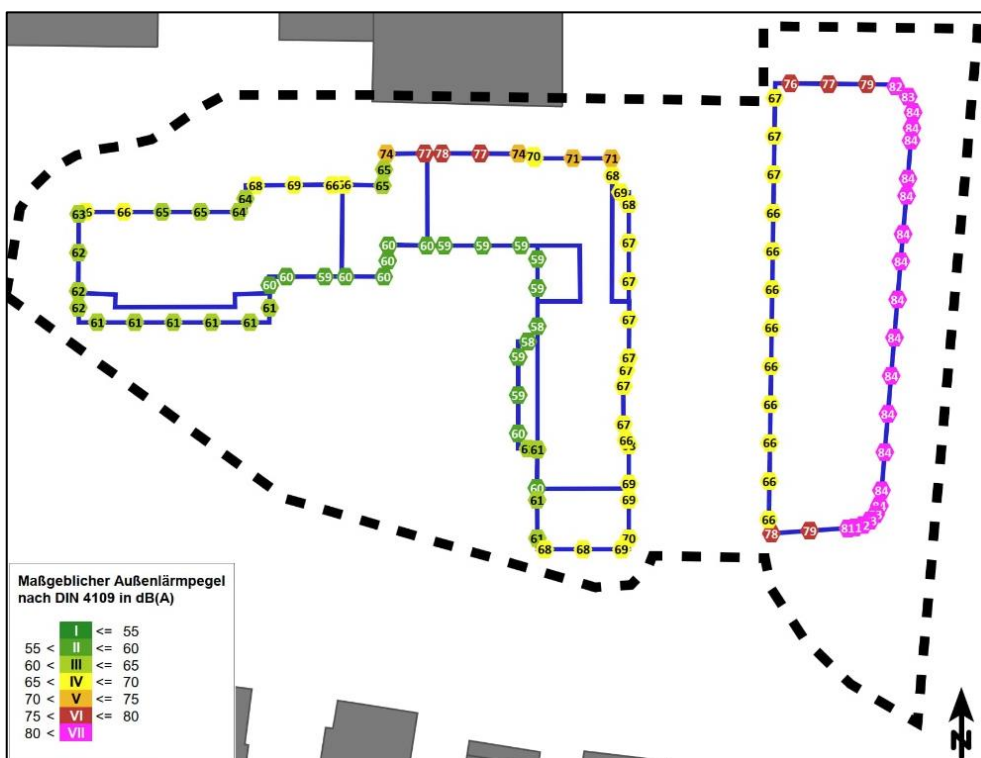
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 1:2018 01, die zum Schlafen dienen, wie z.B. Kinder-, Schlaf-, Gästezimmer und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Karten 9 bis 12 (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) dokumentierten maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.



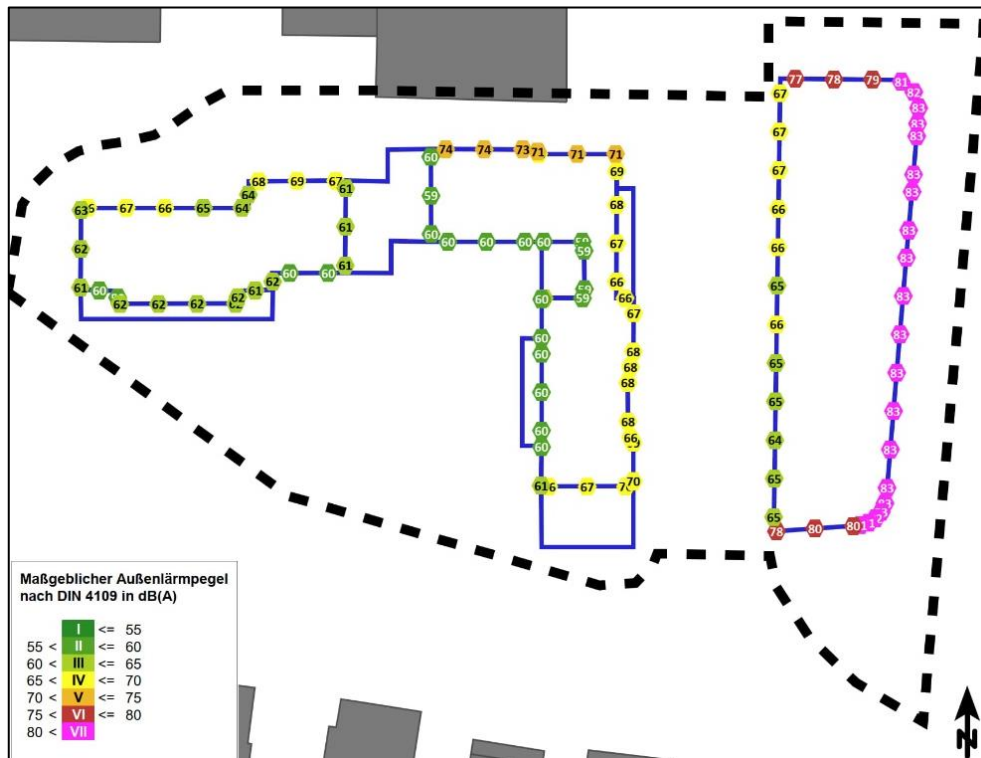
Karte 9 Schallschutzmaßnahme „SM6“, Erdgeschoss



Karte 10 Schallschutzmaßnahme „SM6“, 1. Obergeschoss



Karte 11 Schallschutzmaßnahme „SM6“, 2. Obergeschoss



Karte 12 Schallschutzmaßnahme „SM6“, 3. Obergeschoss

### 9.7. Schallschutzmaßnahme „SM7“ (Baufeld BF1, Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen)

Im Baufeld BF1 ist in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-1, wie z.B. Kinder-, Schlaf-, Gästezimmer und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlage einzubauen.

### 9.8. Schallschutzmaßnahme „SM8“ (Baufeld BF2, Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in schutzbedürftigen Räumen)

Im Baufeld BF2 ist in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-1 eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlage einzubauen.

### 10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### 10.1. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss anzulegen.

Es sind min. 10 klein- bis mittelkronige (StU 18 – 20 cm) und 3 großkronige Bäume (StU 30 – 35 cm, Höhe 6-7 m) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Grenzhecken sind im Dreiecksverband zu pflanzen. Die Gehölze müssen heimisch und standortgerecht sein und sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzungen müssen mindestens 80 - 120 cm Höhe bei Heckenpflanzungen und solitären Sträuchern entsprechen.

Die Grünflächen sind ca. zu 2/3 als trockenresistenter standortgerechter Extensivrasen und ca. 1/3 mit einer ebenso trockenresistenten Staudenmischung anzulegen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig.

#### 10.2. Erhaltung von Einzelbäumen

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch einen großkronigen Baum gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Der Wurzelbereich

der zu erhaltenden Bäume ist entsprechend des Kronendurchmessers zuzüglich 1,5 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

**11. Schallschutzmaßnahme „SM9“ (Bauzeitliche Reihenfolge)**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Baufeld BF1 ist die Aufnahme der Nutzung im Sinne des Bauordnungsrechts erst dann zulässig, wenn die Bebauung im Baufeld BF2 im Rohbau einschließlich des Einbaus der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut und/oder Schallschutzwände nach Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen errichtet ist.

**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. Dachgestaltung**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

**Dachformen**

Die Gebäudedächer in den Baugebieten BF1 und BF2 sind mit einer Neigung von höchstens 5° herzustellen.

**2. Technische Aufbauten**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der Dachbegrünung, zulässig.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen eingehaust werden.

**3. Einfriedungen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind Stabgitter- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe.

Zulässig sind Strauchpflanzungen oder Hecken als Grenzbeplantzung zwischen den Privatgärten der Baugrundstücke bis max. 2,0 m Höhe.

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig.

Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien oder Einfriedungen mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

**4. Abfallsammelanlagen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind zu begrünen und/oder einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

**5. Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach**

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Gemeinde Egelsbach über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

Entsprechend § 52 Abs. 4 HBO können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden.

**6. Satzungen der Gemeinde Egelsbach**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden subsidiär durch die Satzungen der Gemeinde Egelsbach in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen des Geotechnischen Berichts wurden bei Altlastenuntersuchungen im Baufeld BF 1 Bodenbelastungen festgestellt. Die bekannten Verunreinigungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung soweit als möglich auszuheben und zu entfernen sowie zu entsorgen. Die begleitenden und durchzuführenden Untersuchungen sind mit dem RP Darmstadt abgestimmt.

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Wasserschutzgebiet**

Das Baugelände liegt einem Wasserschutzgebiet der Zone III b (Wasserschutzzone III b der Stadt Mörfelden-Walldorf (VO v. 03.08.1983) und außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten HQ100 nach Hessischen Wassergesetz (HWG)).

Hinsichtlich des Wasserschutzgebiets sind die üblichen Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

## **E HINWEISE**

### **1. DIN-Vorschriften**

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

### **2. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (z.B. Mauern, Verfärbungen, Gräber, Scherben, Knochen) bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen oder umgestalten will und wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).

### **3. Arten- und Biotopschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

### **4. Altstandorte**

Rahmen des geotechnischen Berichts wurden im westlichen Plangebiet (BF 1) Bodenbelastungen festgestellt. Hierauf aufbauend wurden eine Einzelfallrecherche und eine eingrenzende Untersuchung durchgeführt. Die Unterlagen liegen dem RP Darmstadt zur Abstimmung vor. Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durchgeführt. Das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen im Plangebiet wird als Kennzeichnung in den Bauungsplan aufgenommen.

### **5. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **6. Bodenveränderungen**

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen.

## 7. **Kampfmittelbelastung und -räumung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet und es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten.

## 8. **Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) ist zu beachten.

## 9. **Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge**

Das geplante Gelände liegt auf der Anfluggrundlinie des Verkehrslandeplatzes Frankfurt- Egelsbach in einer Entfernung von ca. 600 m, in welcher die Luftfahrzeuge in einer geringen Höhe fliegen. Es ist daher mit Beeinträchtigungen durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

## 10. **Luftrechtliche Genehmigungspflicht**

Alle Bauwerke und Kräne innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs unterliegen der luftrechtlichen Genehmigungspflicht.

## 11. **Fluglärm im Bereich des Plangebiets**

Im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme ist durch Messungen zu überprüfen, mit welchen Geräuschmissionen durch Fluglärm am Standort des Gebäudes zu rechnen ist. Für den Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass der entsprechend der DIN 4109 erforderliche Schallschutz bei der Errichtung und Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durchgeführt wird. Ungeachtet der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz können sich auch beim Aufenthalt im Freien Belästigungen durch Fluglärm ergeben.

## 12. **Luftfahrzeuge**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einzugsbereich des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach und in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260 m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500 m zzgl. flugbetrieblicher Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.

## F **PFLANZLISTE**

*Vorschlagslisten für Anpflanzungen und Gehölzarten/-sorten*

### 1. **Gehölze**

*Acer campestre, Feld-Ahorn*  
*Acer platanoides, Spitz-Ahorn*  
*Pinus sylvestris, Waldkiefer*  
*Carpinus betulus, Hainbuche*  
*Cornus mas, Dirndlstrauch*  
*Cornus sanguinea, Bluthartriegel*  
*Corylus avellana, Haselnuss*  
*Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn*  
*Euonymus europaeus, Europäisches Pfaffenhütchen*  
*Fraxinus excelsior, Gemeine Esche*



*Ligustrum vulgare*, Gemeiner Liguster  
*Malus domestica*, Hochstamm Haus-Apfel  
*Rosa canina*, Hundsrose  
*Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder  
*Sorbus aucuparia*, Vogelbeere  
*Tilia cordata*, Winter-Linde

## 2. **Stauden**

*Achillea filipendulina* 'Coronation Gold', Schaf-Garbe  
*Festuca mairei*, Atlas-Schwinge  
*Perovskia abrotanoides*, Blauraute  
*Phlomis russeliana*, Brandkraut  
*Sedum telephium* 'Herbstfreude', Fetthenne  
*Achnatherum calamagrostis* 'Algäu', Silber-Ährengas  
*Verbascum bombyciferum*, Königskerze

*Anaphalis triplinervis* 'Silberregen', Himalaya-Perlkörbchen  
*Aster amellus* 'Sternkugel', Sommer-Aster  
*Aster linosyris*, Goldhaar-Aster  
*Euphorbia epithymoides*, Gold-Wolfsmilch  
*Gaura lindheimerii*, Prachtkerze  
*Knautia macedonica*, Witwenblume  
*Veronica austriaca* 'Knallblau', Großer Ehrenpreis

*Anemone sylvestris*, Großes Windröschen  
*Calamintha nepeta* 'Triumphator', Bergminze  
*Euphorbia cyparissias*, Zypressen-Wolfsmilch  
*Geranium renardii*, Storchschnabel  
*Geranium sanguineum* 'Album', Storchschnabel  
*Hieracium pilosella*, Habichtskraut  
*Nepeta x faassenii*, Blaue Katzenminze

## G Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. 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)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli .2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

**Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** i.d.F vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. 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 Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)