

# Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“



## Zeichnerische Festsetzungen

**Füllschema Nutzungsschablone**

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,45	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	SD/MD	FD
		Bauweise
		Dachform
		SD = Satteldach MD = Mansarddach FD = Flachdach

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

- (MI)** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 0,45 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1,0 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. GH 16,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Private Straßenverkehrsfläche
- Bereich für Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Lärmschutzwand mit Mindesthöhe in Meter über OK FFB EG (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8.3)

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Anpflanzung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung: TGa = Tiefgarage St = Stellplätze Ga = Garagen
- Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Baudenkmal Güterschuppen aus Backstein
- Überschwemmungsgebiet Sülzbach

**Zeichnerische Hinweise**

- Gewässerrandstreifen Sülzbach (5 m)
- Böschung
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung in Meter
- z.B. Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Planungshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- Höhenkote Kanaldeckel Bestand in m ü. NHN

## Textliche Festsetzungen

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)**

**Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Im Mischgebiet (MI) sind folgende unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

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

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende unter § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zulässig.

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO gilt das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Höhenbezugspunkt.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die durch Planeintrag festgesetzte Planungshöhe mit 96,00 m ü. NHN. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante (OK) der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei geneigten Dächern.

Untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m zulässig. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2,00 m betragen.

**1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

**1.4 Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Mindestens 15 Prozent der neu entstehenden Wohnungen sind so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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

**1.5.1 Reduzierung der Versiegelung**

Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**1.5.2 Anbringen künstlicher Quartiere für Zwergfledermäuse**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den neuen Gebäuden und/oder dem Güterschuppen insgesamt fünf künstliche Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

**1.5.3 Anbringen künstlicher Quartiere für Hauserpfling und Hausrotschwanz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den neuen Gebäuden und/oder dem Güterschuppen insgesamt vier Nisthilfen für Nischenbrüter anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

**1.5.4 Errichtung eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)**

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

**Beseitigung der Vegetationsstrukturen**

Im ersten Schritt sind auf der gesamten Maßnahmenfläche vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar die Vegetationsstrukturen zu beseitigen. Die Stock setzen, keine Entfernung der Wurzelstöcke und die Flächen auszumähen. Im zweiten Schritt hat die Entfernung der Wurzelstöcke im Aktivitätszeitraum der Mauereidechsen ab Ende April/Anfang Mai zu erfolgen. Während der Baurbeiten ist die gesamte Maßnahmenfläche zwei- bis dreimal pro Vegetationsperiode auszumähen.

**Anlage von Habitatstrukturen für die Mauereidechse**

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine freistehende Trockenmauer (Länge 35 m, Breite 1,60 m, Höhe max. 1,2 m) zu errichten. Auf der Südseite der Trockenmauer sind über die gesamte Länge der Trockenmauer Sandschüttungen anzubringen. Auf der Nordseite der Trockenmauer sind 3 Totholzhaufen aus je 5 bis 6 liegenden Stämmen (Länge 2 m, Durchmesser min. 30 cm) zu errichten. Als zusätzliche Habitatstrukturen sind in der Fläche vorhandene Gleisanlagen freizustellen und als Lebensraum für die Mauereidechsen zu ertüchtigen. Die Anlage der Habitatstrukturen hat mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen zu erfolgen.

**Errichtung einer Überwanderungsbarriere**

Nach erfolgter Eidechsenumsiedlung ist im Westen der Maßnahmenfläche über die gesamte Breite der Maßnahmenfläche in Nord-Süd-Richtung eine Überwanderungsbarriere zu errichten, die ein Einwandern der Mauereidechsen in das Baugebiet verhindert.

**Fertigstellungs- und Entwicklungspflege**

Die Fertigstellungspflege hat über ein Jahr, die Entwicklungspflege über zwei Jahre zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beinhaltet die mehrschichtige Mahd und ständige Gehölz-beseitigung (Jungwuchs, Schößlinge und Sämlinge) entsprechend der Vegetationsperiode.

**Anlage von Wegen**

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage von Wegen mit einer Gesamtlänge von max. 250 m<sup>2</sup> zulässig.

**1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**1.7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

**1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**1.8.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen**

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,ext,nacht}$  und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,ext,tage}$  entsprechend der Tabelle 5 des schalltechnischen Gutachtens Nr. T 3178 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 25.02.2021 zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $er R_{w,ext}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke ist die Einrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 möglichst zu vermeiden. In unvermeidbaren Ausnahmefällen sind die schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**1.8.2 Fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtung**

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerapartements) sind zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

**1.8.3 Lärmschutzwände**

Die Lücken zwischen den Häusern 1 bis 3 sind durch Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 9,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) zu schließen. Die Durchgangs-Schalldämmung der Lärmschutzwand muss einen Wert von  $DL_r > 20$  dB aufweisen.

**1.8.4 Außenwohnbereiche**

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwände ist eine Verglasung der Außenwohnbereiche mit entsprechenden verschiebbaren Elementen (vollständige Einhausung) an den folgenden Fassaden vorzusehen:

- Haus 1:** Südfassade und Westfassade
- Haus 2:** Südfassade
- Haus 3:** Südfassade und Ostfassade

Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbewert muss  $er R_{w} \geq 17$  dB betragen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

**1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang 18/20, gemessen in 1,00 m Höhe, als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5,00 m verschoben werden.

**Pflanzliste (beispielhaft): Laubbäume**

<i>Acer buergerianum</i> (Dreisplitz-Ahorn)	<i>Nyssa sylvatica</i> (Wald-Tupelobaum)
<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Parrotia persica</i> (Eisenholz-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i> „Clevaland“ (Spitz-Ahorn)	<i>Prunus x yedoensis</i> (Maienkirsche)
<i>Acer rubrum</i> „Scanlon“ (Rot-Ahorn)	<i>Prunus calleryana</i> „Chanticleer“ (Stadtbirne)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	<i>Sophora japonica</i> „Redent“ (Schnurbaum)
<i>Alnus x spaethii</i> (Purpurerle)	<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“ (Mehlbereere)
<i>Amelanchier canadensis</i> (Felsenbirne)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“ (Winter-Linde)
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“ (Hainbuche)	<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)
<i>Castanea sativa</i> (Ess-Kastanie)	

**2 Baudenkmalsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**2.1 Dachform und Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Mansard- und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsfächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

**2.2 Fassadenbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**2.3 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

**2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Nebenanlagen, Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen.

**2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt 2,00 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln sind unzulässig.

**2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

**2.7 Einfriednungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist entlang der rechtsrheinischen Bahnstrecke 3507 lückenlos einzufrieden, sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Einfriedung der Maßnahmenfläche ist in sockelober Bauweise mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

**3 Hinweise**

**3.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabsehbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

**3.2 Baudenkmalpflege**

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

**3.3 Kampfmittel**

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes (KMRD) des Landes Hessen vom 03.09.2020 besteht für das Plangebiet kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der KMRD des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt).

**3.4 Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung der Gehölze und die Beseitigung der Vegetationsstrukturen hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zu erfolgen.

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu erfolgen. Sollten Gebäude oder Gebäudeteile vom 01. März bis 30. September abgerissen oder saniert werden, müssen die Gebäude oder Gebäudeteile vor Beginn der Baumaßnahmen auf vorhandene Vogelbruten und Sommer- bzw. Tagesquartiere von Fledermäusen durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter geprüft werden. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**3.5 Entwässerung**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die westliche Verkehrsfläche wird über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wörthstraße entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, wird entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet.

In den Sülzbach wurde eine Einleitung von Regenwasser mit einer maximalen Drosselabflusspende von 5 Liter pro Sekunde und Hektar für ein fünfjähriges Regenereignis mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und ist somit möglich.

Für die Einleitung von Regenwasser in den Sülzbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

**4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

**Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke**

Akt	Datum	Gezeichnet	Geprüft
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.03.2017		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.04.2017		
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.06.2021		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 30.06.2021 bis einschl.: 02.09.2021		
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom: 12.03.2021 bis einschl.: 15.04.2021		
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	04.10.2021		
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.10.2021		
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.10.2021		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 22.10.2021 bis einschl.: 22.11.2021		
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom: 19.10.2021 bis einschl.: 22.11.2021		
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen			
Satzungsbeschluss durch die Stadtratsversammlung (§ 10 Abs. 1 BauGB)			
Eiltville am Rhein, den _____			
Dienstsiegel			
Patrick Kunkel (Bürgermeister)			
Die Bebauungsplanzeichnung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausfertigt.			
Eiltville am Rhein, den _____			
Dienstsiegel			
Patrick Kunkel (Bürgermeister)			
Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____ Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.			
Dienstsiegel			
Patrick Kunkel (Bürgermeister)			

**JESTÄEDT + PARTNER**

**Büro für Raum- und Umwelplanung**  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

**Planungsträger:**  
Stadt Eiltville am Rhein  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eiltville am Rhein

Datum	Gezeichnet	Geprüft
16.12.2021	16.12.2021	
Name	Lpt	Je
Unterschrift		
Format	1.035 x 594 mm	
Maßstab	1 : 500	
Projekt-Nr.	M 114-20	
Karte Nr.	1	

**Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**