

**Gemeinde Höchst i. Odw.**  
Ortsteil Höchst

**Bebauungsplan**  
**„Aschaffener Straße, 6. Änderung“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20042-P  
Bearbeitet: April 2025

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                              |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Ziel und Zweck der Planung .....                                             | 4  |
| 2.  | Verfahren .....                                                              | 4  |
| 3.  | Plangebiet .....                                                             | 4  |
| 4.  | Übergeordnete Planungen .....                                                | 5  |
| 4.1 | Regionalplan Südhessen 2010 .....                                            | 5  |
| 4.2 | Flächennutzungsplan Höchst i. Odw. ....                                      | 7  |
| 5.  | Bestehendes Baurecht .....                                                   | 7  |
| 6.  | Bestandsbeschreibung und -bewertung .....                                    | 8  |
| 7.  | Konzept.....                                                                 | 11 |
| 8.  | Begründung der Festsetzungen .....                                           | 12 |
| 8.1 | Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ..... | 12 |
| 8.2 | Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....                     | 17 |
| 9.  | Erschließung / ÖPNV .....                                                    | 17 |
| 10. | Schalltechnische Untersuchung .....                                          | 18 |
| 11. | Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft .....                         | 20 |
| 12. | Umweltprüfung .....                                                          | 21 |
| 13. | Ver- und Entsorgung .....                                                    | 21 |
| 14. | Hinweise und Empfehlungen .....                                              | 22 |
| 15. | Städtebauliche Daten .....                                                   | 22 |

## Abbildungsverzeichnis

|         |                                                                                                                                                            |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: | Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffenburg Straße, 6. Änderung“ .....                                                                              | 5  |
| Abb. 2: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) .....                                              | 6  |
| Abb. 3: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. mit Geltungsbereich (weiß-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes (unmaßstäblich) ..... | 7  |
| Abb. 4: | Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße“ mit Geltungsbereich (weiß-gestrichelte Linien) der 6. Änderung .....                           | 8  |
| Abb. 5: | Blick nach Nordost auf das ehemalige CAP-Markt-Gelände .....                                                                                               | 9  |
| Abb. 6: | Blick nach Südost auf das ehemalige CAP-Markt-Gelände .....                                                                                                | 9  |
| Abb. 7: | Luftbild mit Geltungsbereich (weiß gestrichelte Linie) des Plangebietes der 6. Änderung (unmaßstäblich) .....                                              | 10 |
| Abb. 8: | Denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kloster Höchst“ mit denkmalgeschützten Gebäuden (rot) .....                                                                | 11 |
| Abb. 9: | Unverbindliche Visualisierung des Neubaus .....                                                                                                            | 12 |

## Anlagen

- Umweltbericht  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, April 2025
- Schalltechnische Untersuchung  
KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 02.04.2025
- Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Februar 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, März 2025

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße, 6. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bestehend aus einem Nahversorgungsmarkt in Verbindung mit der Herstellung von Wohnungen oder gewerblichen Nutzungen auf dem ehemaligen CAP-Markt-Gelände im Zentrum der Kerngemeinde geschaffen werden.

Der CAP-Markt ist im Jahr 2017 abgebrannt und seit einiger Zeit abgerissen. Ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Planung besteht darin, die Nahversorgung für die Gemeinde zu verbessern und die brachliegende Fläche des ehemaligen CAP-Markt-Geländes wiederzubeleben.

## 2. Verfahren

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. hat in ihrer Sitzung am 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße, 6. Änderung“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

In der Sitzung am 08.07.2024 hat die Gemeindevertretung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form von einer öffentlichen Auslegung in der Zeit von 19.08.2024 bis 20.09.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 16.08.2024.

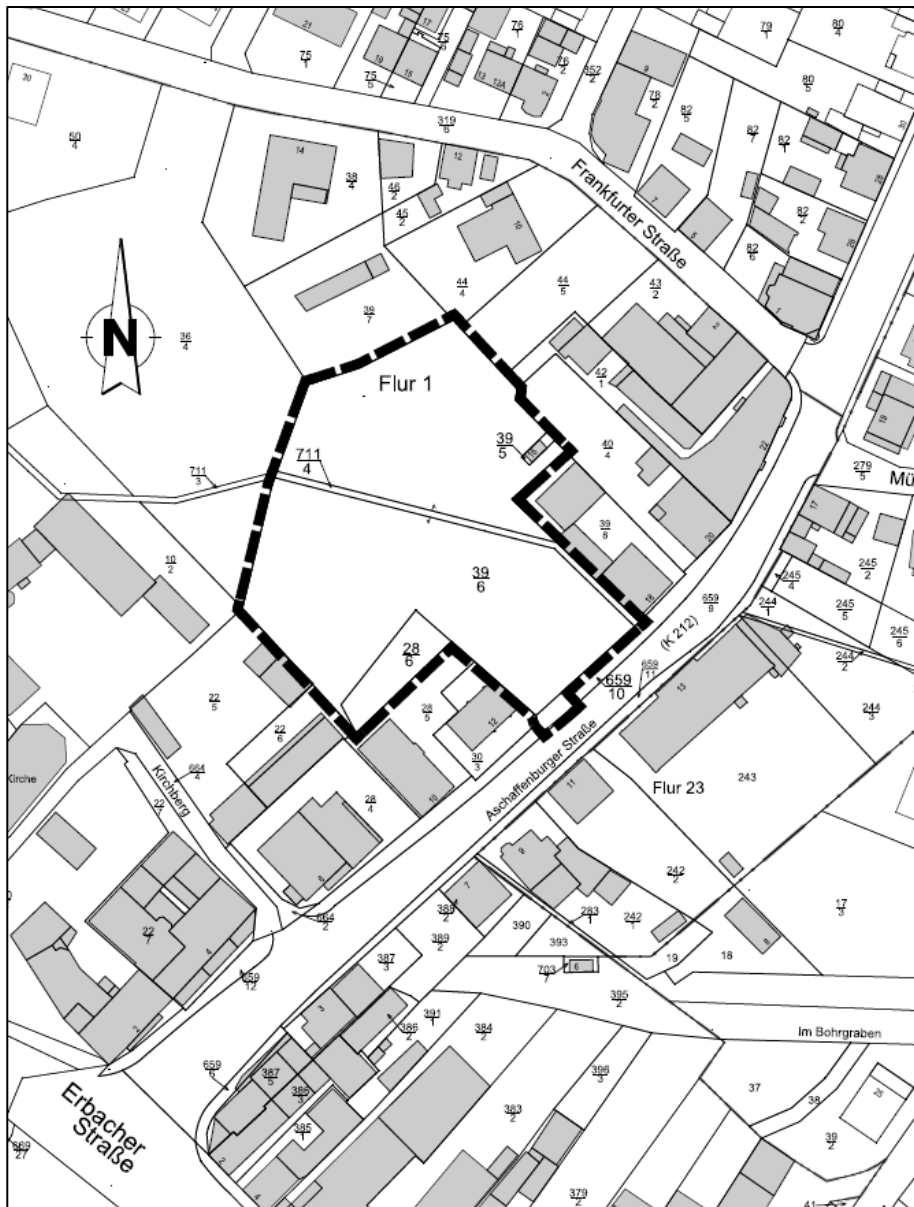
## 3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Aschaffener Straße im Zentrum von Höchst i. Odw., ca. 150 m nordöstlich der zentralen Kreuzung der Aschaffener Straße mit der Groß-Umstädter Straße, der Erbacher Straße und der Wilhelminenstraße.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Höchst-Odw., Flur 1 die Flurstücke Nr. 28/6, 39/5, 39/6 und 711/4 sowie und die Wegeparzelle 659/10 (tlw.).

Das Plangebiet ist derzeit bis auf eine Trafostation unbebaut.

Die genaue Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffenburg Straße, 6. Änderung“**  
Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen  
Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (unmaßstäblich)

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg-FNP 2010) trifft für den Bereich des Plangebietes die Aussage „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 20.09.2024 mitgeteilt, dass die Ausweisung von Wohnflächen auf einem Nahversorgungsmarkt zur Umsetzung des Flächensparziels beiträgt und daher aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

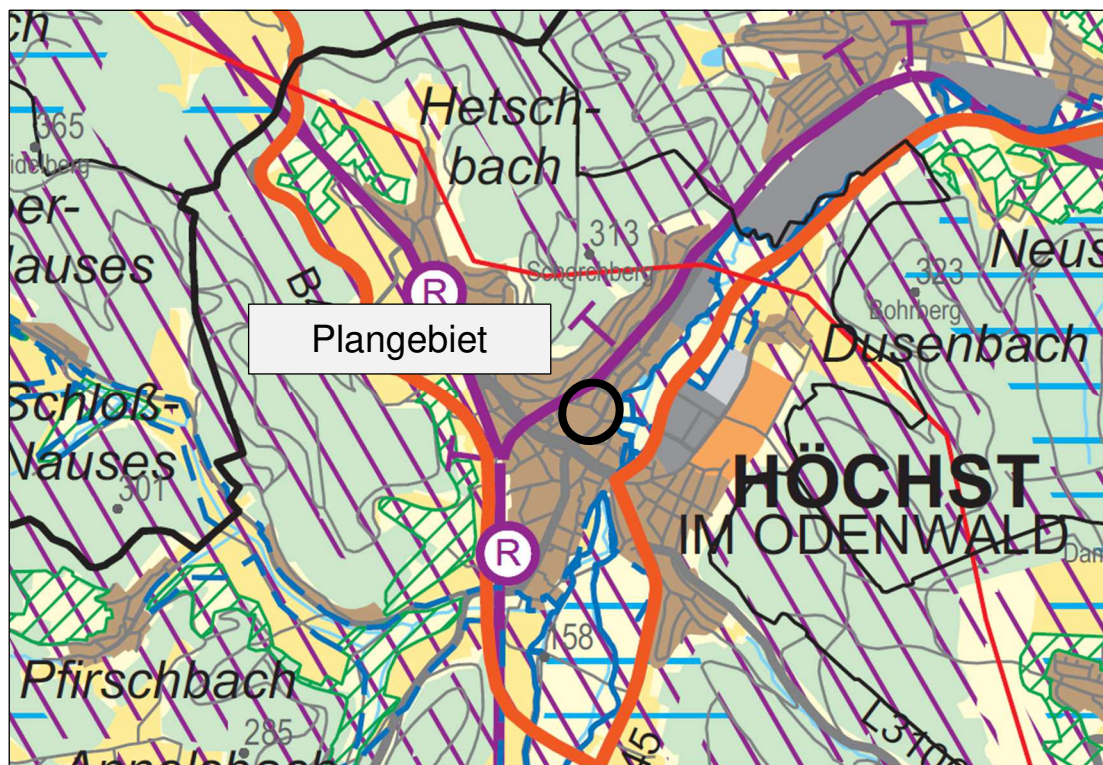


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Die Gemeinde Höchst i. Odw. ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als Unterzentrum ausgewiesen. Ein Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherstellung der Nahversorgung fehlt im Ortszentrum, nachdem der CAP-Markt abgebrannt ist.

Gemäß dem Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot) kann die Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Einzelfall auch in Klein- und Unterzentren in Betracht gezogen werden. Diese Ausnahmeregelung soll die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten. Von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist regelmäßig auszugehen, wenn die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bei Discountern 1.200 qm und bei Vollsortimentern insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben städtebaulich integriert ist.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes ist als integrierter und zentraler Standort zu betrachten. Er bildet einen wichtigen Bestandteil des Ortskerns von Höchst i. Odw. und wird die Grundversorgung im Lebensmittelsektor übernehmen.

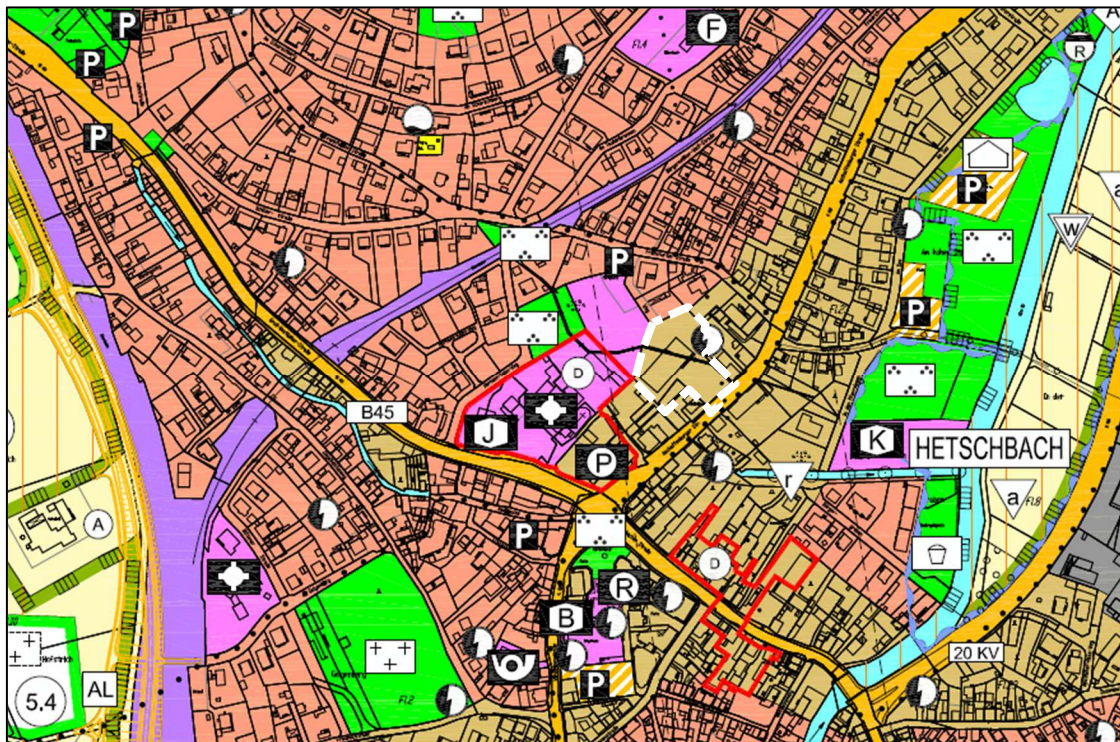
Aufgrund der Wettbewerbssituation am Standort Höchst i. Odw., bei der ausschließlich die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet „Aue“ ein überörtliches Einzugsgebiet erschließen, und der zentralen Lage des Plangebietes ist die Kundenherkunft hier überwiegend auf die Einwohner der Gemeinde Höchst selbst begrenzt. Dies betont die Versorgungsrelevanz des Standorts des geplanten Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung von Höchst i. Odw.



## 4.2 Flächennutzungsplan Höchst i. Odw.

Im gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Höchst i. Odw. von 2006 ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ inmitten weiterer gemischter Bauflächen dargestellt. Im Norden schließt sich eine Wohnbaufläche an; im Nordwesten schließen sich Flächen für den Gemeinbedarf an.

Die Darstellungen sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. mit Geltungsbereich (weiß-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)**  
Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

Dementsprechend wird der hier vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

## 5. Bestehendes Baurecht

Der vorliegende 6. Änderungsplan überplant teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Aschaffenburger Straße“ aus dem Jahr 1990. Dieser setzt für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich befindende Fläche als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie II Vollgeschossen als Höchstgrenze und abweichende Bauweise nach § 6 BauNVO fest.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Aschaffenburger Straße“ umfasste eine Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Mischgebiet entlang der Aschaffenburger Straße, die auch den Geltungsbereich dieser 6. Änderung betrifft. Gegenstand der 5. Änderung war, dass die Werbeanlagen und Vergnügungsstätten teilweise ausgeschlossen wurden. Diese Änderung wurde im Jahr 2020 rechtskräftig.

Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

## 6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

planungsbuero-fuer-staedtebau.de



ist das Aufkommen von Ruderalvegetation festzustellen. An der Grundstücksgrenze zur Aschaffener Straße stehen vier standortgerechte, einheimische Einzelbäume. Zudem sind die ehemaligen Stellplatzflächen versiegelt.

Das Gelände ist überwiegend eben und steigt nach Nordwesten hin leicht an.



**Abb. 5: Blick nach Nordost auf das ehemalige CAP-Markt-Gelände**  
Quelle: eigene Aufnahme



**Abb. 6: Blick nach Südost auf das ehemalige CAP-Markt-Gelände**  
Quelle: eigene Aufnahme

Auf den nördlich benachbarten Flurstücken 38/4, 39/7, 44/4 und 44/5 sind Wohnhäuser mit dazugehörigen Hausgärten zu finden. Auf dem östlich gelegenen Flurstück 39/8 befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit im Erdgeschoss befindlichen Geschäftsräumen für Physiotherapie.

Die Lage im Orts- und Landschaftsraum ist aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich:



**Abb. 7: Luftbild mit Geltungsbereich (weiß gestrichelte Linie) des Plangebietes der 6. Änderung (unmaßstäblich).**

*Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation*

Die im Westen direkt an den Geltungsbereich angrenzende Anlage des „Kloster Höchst“ wird heutzutage als Jugendherberge genutzt.

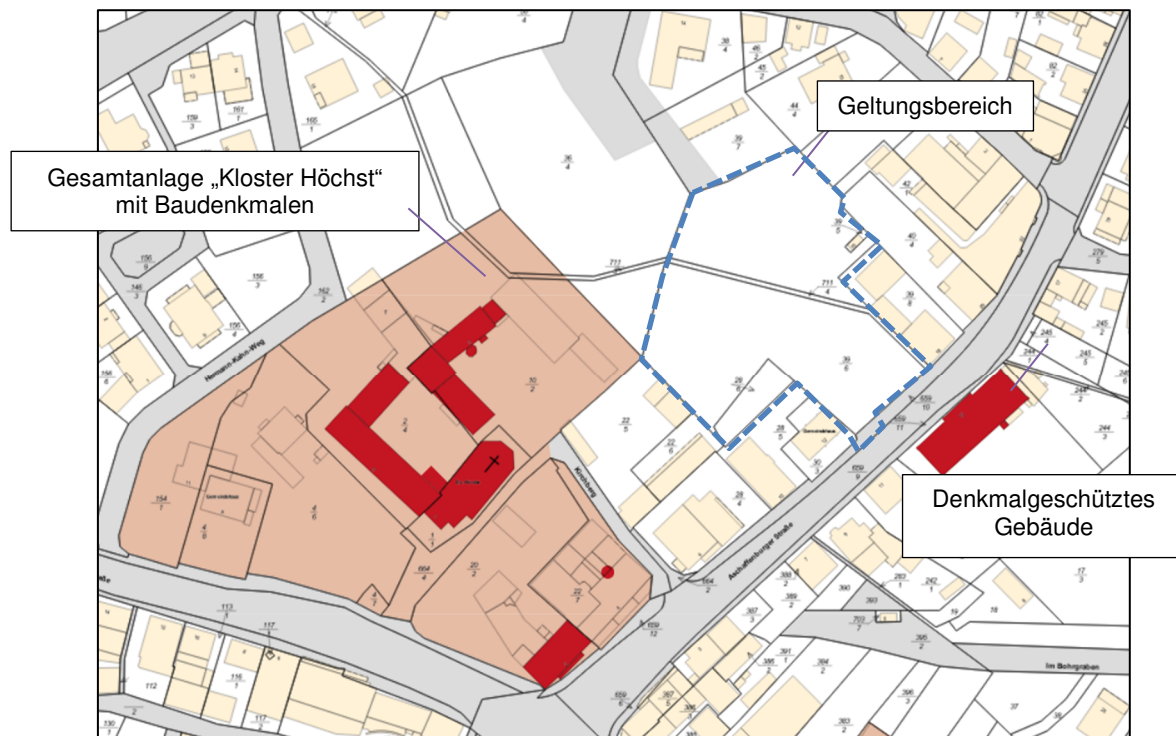
Südwestlich des Geltungsbereiches, direkt an der Aschaffenburger Straße, befinden sich eine Neuapostolische Kirche sowie ein Geschäftsgebäude, das auch die örtliche Postzweigstelle beinhaltet. Angrenzend an die Post, an der Kreuzung zwischen der Aschaffenburger Straße und der Straße „Kirchberg“, steht ein viergeschossiges Bürogebäude mit Flachdach, welches der Sparkasse dient. An der Einmündung der Aschaffenburger Straße in die Erbacher Straße befinden sich ein Hotel sowie die Polizeistation. Beide Gebäude sind denkmalgeschützt und waren ein Teil des ehemaligen Augustinerinnen-Klosters, das um das Jahr 1200 errichtet wurde.

Der gesamte Klosterkomplex, welcher eine baulich und topographisch geschlossene Einheit bildet, ist eine Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Quelle: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Kulturdenkmäler in Hessen



Der folgende Auszug aus der Karte zu den Kulturdenkmalen in Hessen stellt die Gesamtanlage graphisch dar.



**Abb. 8: Denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kloster Höchst“ mit denkmalgeschützten Gebäuden (rot)**  
Quelle: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Kulturdenkmäler in Hessen

Gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude, das ehemalige Rathaus in der Aschaffenburger Straße Nr. 13, das derzeit als Gaststätte mit Geldspielautomaten betrieben wird.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebiete (westlich bzw. nordwestlich von den Plangebietten hangaufwärts) oder gemischte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie an der Aschaffenburger Straße bzw. der Erbacher Straße.

## 7. Konzept

Als Nachnutzung zu der vorherigen Nutzung durch den CAP-Markt ist nun der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer REWE - Filiale im Erdgeschoss vorgesehen.

Die Architektur des Geschäftshauses ist modern und funktional gestaltet – mit klaren Linien, großflächigen Verglasungen im Eingangsbereich und einem begrünten Dach. Der Entwurf legt erkennbar Wert auf Effizienz und Kundenfreundlichkeit. Die helle Fassadengestaltung unterstreicht die Ausstrahlung des Gebäudes und sorgt für eine gute Integration in das bestehende Umfeld.

Das neu geplante Gebäude ist zurückversetzt angeordnet. So wird gewährleistet, dass das Bauvolumen nicht dominant wirkt und die Maßstäblichkeit zur Nachbarschaft gewahrt bleibt.

Ein großzügig gestalteter Vorplatz vor dem Haupteingang dient als Aufenthalts- und Bewegungsfläche für Fußgänger, für Kunden mit Einkaufswagen sowie als Parkplatz für den Supermarkt. Der barrierefreie, zentral angelegte Eingang gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für alle Kunden.

Das folgende Bild stellt einen unverbindlichen visuellen Eindruck des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit integrierter REWE - Filiale dar.



**Abb. 9: Unverbindliche Visualisierung des Neubaus**  
Quelle: BSM-Investorengruppe, Darmstadt

Das Wohn- und Geschäftshaus soll im Erdgeschoss über eine Gesamtfläche von rund 1.650 m<sup>2</sup> verfügen, davon entfallen ca. 1.080 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche der Rewe-Filiale. Im 1. Obergeschoss stehen 500 m<sup>2</sup> zur wohnlichen oder gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Insgesamt sind 74 oberirdische Stellplätze geplant.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Diese 6. Änderungsplanung soll ermöglichen, auf den Flurstücken Flur 1 Nr. 28/6, 39/5, 39/6 und 711/4 einen Nahversorgungsmarkt mit ergänzenden Obergeschossen umzusetzen, da in der Kerngemeinde kein entsprechender Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung mehr vorhanden ist.

#### Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte „Mischgebiet“ soll durch ein „Sondergebiet - Handel und Wohnen“ (SO) ersetzt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Nahversorgung für die Kerngemeinde zu verbessern, wird durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung festgelegt, dass im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes auf dem ehemaligen CAP-Markt-Gelände ausschließlich ein großflächiger Lebensmittelmarkt



mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) zulässig ist. Damit ist klargestellt, dass ausschließlich ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung im Erdgeschoss zugelassen wird.

In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit einer Gesamtfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Sicherung einer angemessenen Wohnqualität sind höchstens acht Wohnungen zulässig, die eine Wohnfläche bzw. eine gewerbliche Nutzfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Vor allem im Südhessen sind die eingeschossigen Bauten allein für Supermärkte aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und auch aus städtebaulichen Gründen nicht mehr tragbar. Eine kombinierte Nutzung steht deshalb derzeit in Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Aus dieser funktionalen Durchmischung ergeben sich eine Reihe an Vorteilen:

- Städtebauliche Aspekte: sparsamer Umgang mit dem Boden (nachhaltige Grundstücksnutzung), positive Auswirkungen auf die Zentren und öffentlichen Raum
- Wirtschaftliche Aspekte: aufgrund der Immobilienentwicklung höhere Mietumsätze bzw. Verkaufserlöse, Adressbildung durch ein Mehrzweckgebäude und Diversität im Funktionsangebot

Daher stellt der Bau von Wohnungen oder Büronutzungen über einem Supermarkt eine gängige Kombination für die Nahversorgung dar und bietet zahlreiche Vorteile, wie eine effiziente Raumnutzung im Ortszentrum, gute Erreichbarkeit sowie eine reduzierte Verkehrsbelastung.

Darüber hinaus sind Wohnungsleerstände in Höchst i. Odw. überschaubar. Leerstände sind nur in alten Gebäuden, die nicht dem aktuellen Standard entsprechen, zu verzeichnen. Der Bau von neuen Wohnungen über einem Supermarkt kann dabei helfen, den aktuellen Wohnungsbedarf zu decken.

Aufgrund der genannten Vorteile und des ansprechenden Erscheinungsbilds einer gemischten Nutzung im Zentrum der Kerngemeinde, in dem bereits ähnlich hohen Gebäude vorhanden sind, hat sich die Gemeinde für eine Kombination aus Wohn- oder Gewerbenutzung mit einer Lebensmittelmarktnutzung im Erdgeschoss entschieden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden bei einer Baugrundstücksgröße von 4812 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und zulässiger Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 (GRZ II) überschritten werden.

In Summe wird der in der BauNVO festgelegte Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die erweiterte GRZ von 0,8 für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur leicht bis zu 0,9 überschritten.

Dieses Nutzungsmaß wird durch die festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist textlich festgesetzt und beträgt 10,5 m über dem im Planbild zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (KD 158,24 m über NHN). Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie

einem Staffelgeschoss. Die maximale Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern bzw. bei einem flach geneigten Dach, gemessen von dem im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die Gebäudehöhen berücksichtigen dabei grundsätzlich die umgebende Bebauung.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist in den mit Flachdächern festgesetzten Bereichen zugunsten von notwendigen Dachaufbauten und gebäudetechnische Anlagen bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Außenwand entfernt sind.

Alle Maße beziehen sich auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt an der Aschaffener Straße.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Überdachungen um bis zu 1,0 m überschritten werden, soweit nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen, um so noch eine gewisse Flexibilität für den Bauherren zu ermöglichen.

Die schraffiert dargestellte Grundstücksfläche, die nur eingeschränkt überbaut werden darf, ist für eine Wohnnutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ausschließlich im Obergeschoss vorgesehen.

Die restliche Dachfläche kann als Gründach bzw. für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf die östlichen Teile des Plangebietes beschränkt, um den vorhandenen Grüngürtel sowie den Ortsbezug zwischen der Aschaffener Straße und der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kirchberg“ sichtbar zu erhalten.

### Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, mit Ausnahme der Grenzen zu den deutlich höher liegenden Flurstücken Nr. 39/7 und Nr. 36/4, zu denen kein Grenzabstand einzuhalten ist. Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich ansonsten nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung.

### Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene Begrünung des Baugrundstückes sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen auf den Grundstücken getroffen. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung und Erhaltung geschlossener Heckenpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Straucharten gemäß einer vorgeschlagenen Liste vorgesehen. Dabei ist pro angefangene 1,5 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein solcher Strauch anzupflanzen.

### Garagen sowie Flächen für Stellplätze

Oberirdische Garagen sind im gesamten Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Stellplätze und Zufahrten sowie die Andienung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie speziell festgesetzten Flächen zulässig. Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. In der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einkaufszentren mit einer Nutzfläche ab 800 qm ein Stellplatz je 20 qm Verkaufsnutzfläche erforderlich ist. Für Fahrräder ist ein Stellplatz je 70 qm Nutzfläche vorgesehen.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes ist ausschließlich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) zulässig. Das bedeutet, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 1000 qm mindestens 50 Stellplätze zur Verfügung stellen muss.

### Öffentliche Verkehrsfläche

In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der festgesetzten Zufahrt zum Pangebiet eine Bordsteinabsenkung bzw. Umpflasterung zur Aschaffener Straße zulässig. Vor diesem Hintergrund ist der Einfahrtsbereich Bestandteil des Geltungsbereiches.

### Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Zudem ist im Bebauungsplan zum Klimaschutz festgesetzt, dass auf mindestens 20 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen vorzusehen sind. Diese Anlagen sind nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der Dachbegrünung, und sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenwand bzw. Attika sowie zu einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Außenwänden von angrenzenden Wohnungen einhalten.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Dachbegrünung und Gebäudefassaden

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung fest, dass mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen dauerhaft extensiv begrünt werden müssen; dabei muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 10 cm aufweisen, um eine zusätzliche Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung bzw. Regenwasserrückhaltung sicherzustellen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen sind zulässig.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Dachbegrünung hilft, Überhitzungsprobleme im Sommer zu vermeiden und bietet zusätzlich eine Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung, was zur Verbesserung des Mikroklimas in der Umgebung beiträgt. Die Photovoltaikanlagen optimieren die Stromversorgung durch Solarnutzung und tragen zur nachhaltigen Energiegewinnung bei. In Kombination mit Dachbegrünung wird nicht nur der Energieverbrauch des Lebensmittelmarkts reduziert, sondern auch die Umwelt



entlastet, indem ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Verbesserung der Energieeffizienz geleistet wird.

Gebäudefassaden dürfen nur mit hellen Farbtönen angelegt und helle Oberflächen verwendet werden. Diese Festsetzung soll Aufheizungseffekte verringern und ist ebenfalls eine Maßnahme zum Klimaschutz.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutzmaßnahmen

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen, die durch dieses Vorhaben auftreten könnten, wurden durch das Büro Dr. Winkler, Rimbach, eine Artenschutzprüfung erstellt, die auf einer Potenzialanalyse aufbaut.

Hierbei wurden die Artengruppen Säugetiere (excl. Fledermäuse), Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer sowie geschützte Pflanzenarten berücksichtigt. Die Artenschutzprüfung von März 2025 ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Die in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass die durch das geplante Vorhaben betroffenen Tier- und wild lebenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten und sonstigen in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführten Verantwortungsarten durch die entstehende Belastung des Vorhabens weder erheblich beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Die aufgeführten Maßnahmen werden, soweit dies rechtlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich bzw. möglich ist, als Festsetzungen aufgenommen:

- **Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung**  
Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Artenschutzprüfung setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung fest, um so Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- **Installation von Fledermauskästen**  
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Installation von Fledermauskästen fest. An neu entstehenden Gebäudefassaden sind insgesamt 3 Fledermausquartiere zu installieren und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, die zeitgleich mit Sanierungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen mit funktionaler Relevanz (Verlust oder Beeinträchtigung des vorhandenen Quartiers (Höhle bzw. Spalte in einer Gebäudefassade unmittelbar angrenzend an das Plangebiet) umzusetzen ist.

Nicht festgesetzt wird die Vermeidungsmaßnahme der fledermausschonenden Bauwerksanierung, da das betreffende Bauwerk sich außerhalb des Plangebietes befindet. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich jedoch ein entsprechender Hinweis bzw. Empfehlung aufgenommen. Darüber hinaus erfolgt auch keine Festsetzung bezüglich der Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten, da dies durch § 37 HeNatG (Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen) bereits zu beachten ist.

Eine detaillierte Ausführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ist dem Umweltbericht sowie der Artenschutzprüfung zu entnehmen.

## 8.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Als Dachform ist nur ein Flachdach zulässig. Das Flachdach kann mit einer Neigung von bis zu 10° ausgeführt werden. Diese Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung für Dachbegrünung und Solaranlagen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksfreiflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Zusätzlich legt der Bebauungsplan fest, dass die Verwendung von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen sowie lose Material- und Steinschüttungen als Grundstücksfreiflächenbegrünung nicht zulässig ist. Ebenso ist der Einbau von Folien zur Aufwuchsminderung von Bewuchs unzulässig. Die begrünten Grundstücksfreiflächen spielen auch eine wichtige Rolle für den Klimaschutz.

Der Bebauungsplan setzt für die Gestaltung von Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen fest, dass Mülltonnen und Abfallbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen untergebracht werden müssen. Alternativ können sie im Freien durch bauliche Maßnahmen so gestaltet werden, dass sie der Sicht entzogen sind oder intensiv begrünt werden.

Zur Sicherung des nach Norden angrenzende Hangbereich wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 36/4 und 39/7 Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3 Metern über dem anstehenden Gelände zulässig sind.

Es ist festgesetzt, dass die Werbeanlagen nur am und unmittelbar vor dem Gebäude teil an der Aschaffener Straße zulässig sind. Es können jedoch Ausnahmen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen gemacht werden, bei denen während der Veranstaltung Werbeanlagen ohne die oben genannten Einschränkungen genehmigt werden können.

Werbeanlagen bzw. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem, grellem oder blinkendem Licht sowie reflektierende und fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Projektionen und akustische Werbung sind ebenfalls unzulässig.

Im Geltungsbereich ist höchstens eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon mit Darstellung der ansässigen Nutzungen) mit einer maximalen werbewirksamen Fläche von insgesamt höchstens 4 m<sup>2</sup> erlaubt. In diesem Fall dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von bis zu 6 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Ergänzend können Fahnen als Werbemittel ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen.

## 9. Erschließung / ÖPNV

Aufgrund der zentralen Lage im Ort ist das Plangebiet gut verkehrlich erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an die neu umgebaute Aschaffener Straße (K 212). Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist gewährleistet.

Der Standort wurde bis 2017 durch einen großflächiger Einzelhandelbetrieb (CAP-Markt) mit gleicher Anbindung an die K212 genutzt und hatte keine nachteiligen verkehrsbedingten Auswirkungen auf die Aschaffener Straße (K212). Auch für das neue

Vorhaben an derselben Stelle sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten, da sich die Größenordnung des geplanten Lebensmittelmarktes nicht relevant verändert.

Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises hat in seinem Bescheid vom 31.05.2019 den „Neubau eines Verbrauchermarktes und die Errichtung von Kfz-Stellplätzen in Höchst i. Odw., Aschaffener Straße 10, 14, Gemarkung Höchst, Flur 1, Flurstücke 39/6, 28/6“ genehmigt. Es bestand auch danach keine Bedenken hinsichtlich des damit verbundenen Verkehrsaufkommens.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegenen Baufläche. Verkehrliche Bedenken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Zufahrt bestehen daher nicht, sodass weitere verkehrliche Untersuchungen für das neue geplante Vorhaben nicht erforderlich sind.

Wegen der zentralen Lage im Ort ist der großflächige Einzelhandel verkehrstechnisch gut angebunden, sowohl für Fußgänger als auch für Fahrradfahrer und für Kfz. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches am Montmelianer-Platz. Dadurch sind auch die Ziele der Verkehrsvermeidung und Verlagerung berücksichtigt.

## 10. Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße, 6. Änderung“, wurde um mögliche Immissionskonflikte im Zusammenhang mit der Planung zu erkennen, die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH aus Darmstadt mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das schalltechnische Gutachten vom 02.04.2025 ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß **Beiblatt 1** zur **DIN 18005** zu vergleichen. Darauf aufbauend sind die maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm zu ermitteln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein Sondergebiet „Handel und Wohnen“ vorgesehen. Im Sondergebiet ist die Ansiedlung von Einrichtungen des Einzelhandels vorgesehen. Im Obergeschoss erlaubt der Bebauungsplan auch Wohnnutzungen. Die Wohnnutzungen im Obergeschoss werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes eingestuft.

Von den angrenzenden Straßen wirken Geräusche aus Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Von den im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit Einzelhandel, Anliefervorgängen, Stellplatzflächen usw. wirken Immissionen aus Anlagenlärm auf das Plangebiet und seine Umgebung ein, die nach **TA Lärm** als Zusatzbelastung zu ermitteln und zu beurteilen sind. Auf das Plangebiet wirken wiederum Geräusche aus dem Parkplatz der Jugendherberge „Kloster Höchst“ und den Außenbereich des gegenüberliegenden Eiscafés ein, die nach **TA Lärm** als Vorbelastung zu ermitteln und zu beurteilen sind.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu den folgenden Ergebnissen geführt:

- ❖ Die Beurteilungspegel im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms betragen bis zu

$$L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 67 / 60 \text{ dB(A)}.$$

Der Orientierungswert der DIN 18005 von

$$OW_{\text{MI, Tag/Nacht}} = 60 / 45 \text{ dB(A)}$$

wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = + 7 / 15 \text{ dB(A)}$$

am Rande des Plangebiets überschritten. Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

- ❖ Die Beurteilungspegel des Anlagenlärms (Gesamtbelastung aller Anlagen im Plangebiet und der Umgebung) betragen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet bis zu

$$L_{r, \text{Tag}} = 61 \text{ dB(A)}.$$

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von

$$IRW_{\text{MI, Tag}} = 60 \text{ dB(A)}$$

wird am Tag um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Tag}} = + 1 \text{ dB(A)}$$

im Erdgeschoss des nächstgelegenen Gebäudes überschritten. Jedoch befindet sich hier kein Fenster und somit auch kein Immissionsort. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes sind die Immissionsrichtwerte vor dem Fenster eingehalten.

- ❖ Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms ist für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet ein Schallschutzkonzept in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend den Ergebnissen aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

*„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.*

*Die Themenkarte „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Anhang 5) des schalltechnischen Gutachtens zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume bei freier Schallausbreitung (siehe Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes).*

*Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, \text{ges}}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten*



*maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

*Dabei ist:*

$K_{Raumart} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$  35 dB für Büroräume und Ähnliches;  
 $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

*Mindestens einzuhalten sind:*

$R'_{w,ges} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.*

*Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens DIN 4109-2 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.*

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.“*

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße, 6. Änderung“ belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen keine Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Die Anforderungen des Vorhabens an die Außenbauteile wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird ein angemessener Schallschutz gewährleistet.

Mit dem aktuell zugrunde gelegten Betriebskonzept können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

## **11. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes erstellt und als Anlage beigefügt. Mit Hilfe dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die aufgrund der Planung vorbereiteten

Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die sich aus der Planung ergeben.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kamen zum folgenden Ergebnis:

*„Aus der Vergleichsberechnung ergibt sich, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Aufwertungspotenzial in einer Größenordnung von ca. 31.435 Wertpunkten – im Vergleich zur Bestandsbewertung – besteht.“*

*Die durch die vorliegende Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können somit durch die vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme **vollständig kompensiert** werden.*

## 12. Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens werden dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung in Form einer Anlage beigefügt.

## 13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse im Plangebiet sind bereits vorhanden; für das neue Vorhaben sollen die bestehenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse weiterhin genutzt werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, hat in seinem Schreiben vom 20.09.2024 mitgeteilt, dass eine geringfügig erhöhte Schmutzwassermenge problemlos in der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann. Die Kläranlage Breuberg-Hainstadt ist derzeit nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4, hat in seinem v. g. Schreiben außerdem mitgeteilt, dass laut geologischer Karte im Untergrund mit lehmigen Böden zu rechnen ist. Eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers erscheint daher nicht möglich. Zudem wird der Bau zusätzlicher Regenwasserkanäle in einem bereits vollständig erschlossenen Mischwassersystem als nicht realistisch eingeschätzt.

Das Plangebiet ist über die bestehende Mischkanalisation bereits voll erschlossen, es besteht daher kein Bedarf für den Bau weiterer Regenwasserkanäle.

Die Stromversorgung des Wohn- und Geschäftshauses wird durch die vor Ort vorhandene Trafostation gewährleistet, die planungsrechtlich als Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

## 14. Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan sind Hinweise und Empfehlungen aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

Hierzu beinhaltet der Bebauungsplan Hinweise bzw. Empfehlungen zu folgenden Aspekten:

- Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutz
- Kampfmittel
- Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern
- Leitungsschutzmaßnahmen
- Stellplatzgestaltung
- Vorschlagsliste für Gehölze
- Empfehlungen und Hinweise des Artenschutzes

## 15. Städtebauliche Daten

|                                                   |                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche:                       | ca. 33 m <sup>2</sup>          |
| Fläche für Sondergebiet (SO) – Handel und Wohnen: | ca. 4.812 m <sup>2</sup>       |
| Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation      | ca. 20 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes:</b>             | <b>ca. 4.865 m<sup>2</sup></b> |