



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017 **„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“,** **1. Änderung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Stand: 04.03.2019

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

*Hinweis: Nachfolgend sind zur Information die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 in **roter Schrift** vorangestellt.*

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1-WA9 wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

NEUE FASSUNG:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zum **Maß der baulichen Nutzung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1-WA9 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone resp. gemäß Einzeleintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 HBO).

NEUE FASSUNG:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 2.1.1 Im Plangebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20, § 21a BauNVO)

- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

~~Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der niedrigste, angenommene Schnittpunkt der die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau mit dem nächstgelegenen Punkt der straßenseitigen Gebäudefassade an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.~~

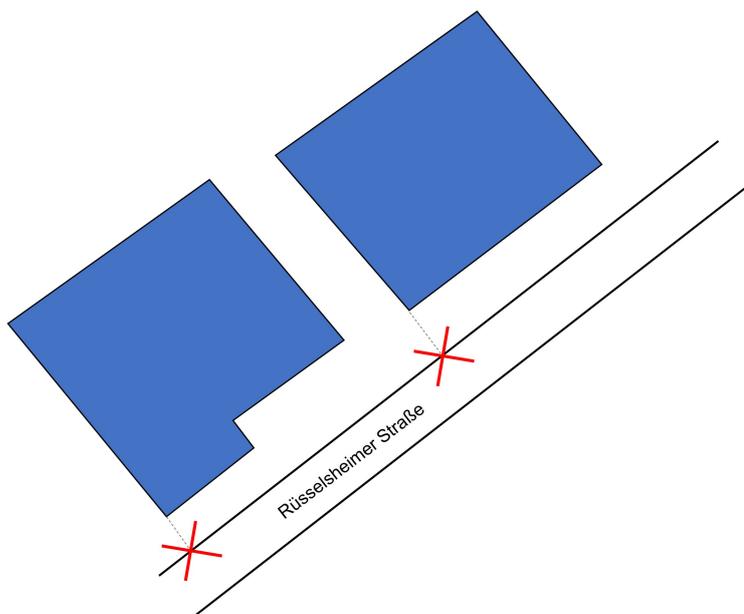


Abbildung 1: Unterer Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der sichtbaren Dachkonstruktion (Oberkante baulicher Anlagen).
- 2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist in der mit lichter Höhe gekennzeichneten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt einzuhalten. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.
- 2.3.8 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem Bezugspunkt B in der Plankarte.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Höhenlage** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert / ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzung zur Höhenlage.

NEUE FASSUNG:

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RFB) darf bis zu 1,0 m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt liegen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

~~ist der niedrigste, angenommene Schnittpunkt der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau mit dem nächstgelegenen Punkt der straßenseitigen Gebäudefassade.~~

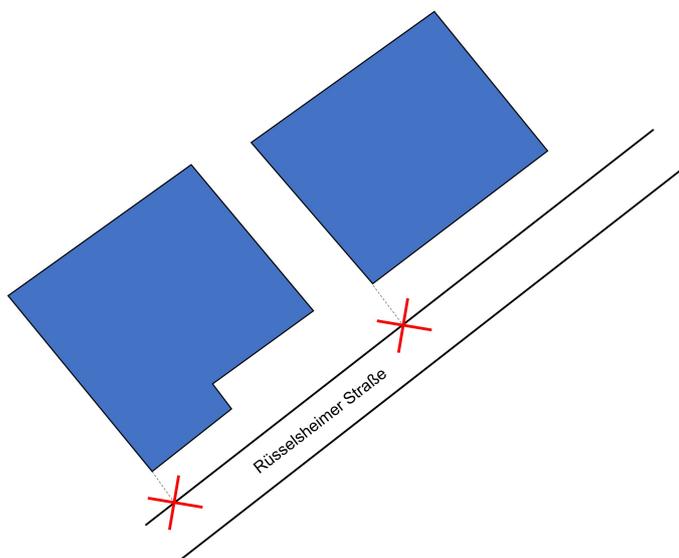


Abbildung 2: Unterer Bezugspunkt zur Höhenlage

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Bauweise** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert / ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzung zur Bauweise.

NEUE FASSUNG:

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 85 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **überbaubaren Grundstücksflächen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und sonstige Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

NEUE FASSUNG:

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, befestigten Fußwegen und Zuwegungen, Rettungswegen und -zufahrten – sind nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Rüsselsheimer Straße zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenze an der Rüsselsheimer Straße durch Balkone (auch verglaste Balkone) mit einer Tiefe um bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese nicht in den Schutzstreifen des Schmutzwasserkanals der Stadtwerke hineinreichen oder wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B (siehe Nr. 2.3.8) einhalten.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Stellplätzen und Garagen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

**6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

6.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1 werden auf den privaten Grundstücksflächen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Teilbereich nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind in diesen Teilbereichen unzulässig.

NEUE FASSUNG:

Die Festsetzung zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird aufgehoben.

6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

6.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche „St“ zulässig.

6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bodenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

7.4 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Die in der Planzeichnung auf privaten Grünflächen entlang von Verkehrsflächen eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Großbäume entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen.

Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.6 Entgegen der Maßgabe der Stellplatz- und Ablösesatzung sind für die Umpflanzung von Stellplätzen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu verwenden.

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.7 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

Anlage von Pflanzflächen F1 (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 7.8 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen F1 für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.9 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- Laubbäume gemäß Planzeichnung und Festsetzung Nr. 9.5
 - mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).
- 7.10 Vorhandene Gehölze werden anrechnet. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zuwegungen und Stellplätze ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.14 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickereinrichtung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Schmutzwasserkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden. Bei gewerblichen Nutzungen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 7.15 Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Straßenkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden.

NEUE FASSUNG:

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 Bodenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der im Plangebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

7.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang ~~14~~ 20 – 25 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Vorschlagliste B, zu pflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit Laubsträuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß Vorschlagliste A, zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sowie aufgrund von Satzungen der Stadt Kelsterbach zu pflanzende Gehölze können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

7.4 Begrünung Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut, nicht befestigt bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 20 cm aufweisen.

7.5 Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.5.1 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickereinrichtung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. ~~Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Schmutzwasserkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden.~~

~~7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal wasserrechtlich genehmigt ist.~~

7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal vorliegt.

7.6 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

7.8 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zu verwenden.

7.9 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen > 10 m² Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
IV	45	40	35
1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.			

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 1409 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 8.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außen-fläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
- 8.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 8.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

NEUE FASSUNG:

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

- 8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) – freie Schallausbreitung“ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

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

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

- 8.2 Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr (Nacht) nach DIN 4109-1 (Januar 2018) gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) – freie Schallausbreitung“ angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es kann auf die Lüftungsanlage verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder gegenüber den Lärmquellen abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

8.3 Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum je Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. ohne Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße, angeordnet wird.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass vor dem offenbaren Fenster mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums

- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder
- an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen

ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Im Nachweis zu vorstehender Ausnahmenvoraussetzung sind die Eingangsdaten zum Straßen- und Schienenverkehrslärm für den Tagzeitraum des schalltechnischen Gutachtens (FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung Stadt Kelsterbach Bericht-Nr.: P18-044/2, Stand 14.08.2018) zugrunde zu legen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Firstrichtungen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

9 Firstrichtungen

9.1 Die Dachfirste sind gemäß Planzeichnung auszurichten (§ 81 Satz 1 Nr. 1 HBO).

9.2 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie sich der Hauptfirstrichtung unterordnen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zu Firstrichtungen wird aufgehoben.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Dachgestaltung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Dachgestaltung.

NEUE FASSUNG:

10 Dachgestaltung

10.1 Dachform / Dachneigung

10.1.1 Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

10.1.2 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

10.2 Dachaufbauten

10.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Stellplätzen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

11 Stellplätze

11.1 Zur Befestigung der Gemeinschaftsstellflächen sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster etc.) zu verwenden, auf die Verwendung eines entsprechenden Unterbaus ist zu achten (nach § 81 Satz 1 Nr. 5 HBO).

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zu Stellplätzen wird aufgehoben und unter Nr. 7.6 neu gefasst.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Begrünung von Grundstücksfreiflächen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

12 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Begrünung privater Grundstücksfreiflächen im allgemeinen Wohngebiet

12.1 Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Begrünung privater Vorgärten

- 12.2 Im Bereich der Vorgärten ist die Versiegelung auf die Hauszugänge, Stellplätze und Garagenzufahrten zu beschränken. Die Entwässerung versiegelter Flächen muss in die Vegetationsflächen erfolgen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen wird aufgehoben und unter Nr. 7.2 neu gefasst.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Begrünung baulicher Anlagen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

13 Begrünung von baulichen Anlagen

Begrünung von Tiefgaragen

- 13.1 Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

Begrünung von Müll/Abfallbehältern

- 13.2 Standorte für Müll/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen wird aufgehoben und unter Nr. 7.4 neu gefasst.

13 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen

- 13.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Werbeanlagen** wie folgt ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Werbeanlagen.

NEUE FASSUNG:

14 Werbeanlagen

- 14.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- 14.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 14.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 14.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kelsterbach, Mörfelder Straße 33, 65443 Kelsterbach eingesehen werden.

2 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN. überschreiten.

3 Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

4 Hindernisinformationsbereich Flughafen Frankfurt / Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gem. § 18 b LuftVG.

5 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Vor Beginn von Abrissmaßnahmen bzw. im Zuge derer sind die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen und Nester von Vögeln zu untersuchen. Sollten aktuell genutzte, geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es hängt von der nachgewiesenen Art, deren Fortpflanzungsstatus, ggf. dem Fortschritt des Brutgeschäftes / der Wochenstubenphase sowie dem physiologischen Zustand der Tiere ab.

Sofern an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.
- Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

6 Bodendenkmäler gem. § 210 HDSchG

Gemäß Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich im Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 HDSchG, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Es ist somit damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden können. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und ggf. eine archäologische Untersuchung erforderlich. Es ist somit mit zusätzlichen Kosten sowie von zeitlichen Verzögerungen im Zuge der Bebauung dieser Flächen zu rechnen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - bekannt werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7 Baugrund / Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8 Kampfmittel

Da sich der Geltungsbereich nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen in einemam Rande eines Bombenabwurfbereichs und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 54 Metern durchgeführt wurden

~~sowie bei Abbrucharbeiten~~, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen–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. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenvorbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Der Stadt Kelsterbach liegt eine Liste mit anerkannten Kampfmittelräumfirmen vor.

9 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006, S. 1704, zu beachten.

910 Grundwasser

Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

1011 Rettungswege

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrgesetz in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege baulich sicherzustellen.

112 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist auf vorhandene Leitungen zu achten und ggf. mit den jeweiligen Leitungsträgern frühzeitig Rücksprache zu halten.

In Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger sind Verlegungen folgender Leitungen voraussichtlich erforderlich: Bestandsleitung Telekom, Bestandsleitung Trinkwasser Stadtwerke Kelsterbach, Bestandsleitung Strom Syna, Bestandsleitung Trinkwasser Hydrantenbetriebsgesellschaft.

V PFLANZENLISTEN

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Apfelbaum	- Malus domestica
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpiniifolia
Berg-Ulme	- Ulmus glabra
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

VORSCHLAGLISTE B - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpiniifolia
Berg-Ulme	- Ulmus glabra
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

VII VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/-2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am . . . in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 die Durchführung der Information der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 die Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beim Magistrat der Stadt Kelsterbach – im Stadtbauamt -, Mörfelder Straße 33, Zimmer 302, 65451 Kelsterbach zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern.

Die Möglichkeit zur Information und Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am . . . in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 24.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 01/-2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden ins Internet eingestellt und waren während dieses Zeitraumes über die Internetseite der Stadt Kelsterbach unter www.kelsterbach.de/rathausverwaltung/oeffentliche-auslegungen/ sowie unter dem zentralen Internetportal für Hessen www.region-frankfurt.de/beteiligungsverfahren zur Einsicht eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gewürdigt.

Kelsterbach, den

.....
Dienstsiegel Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gewürdigt.

Kelsterbach, den

.....
Dienstsiegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am . . . den Bebauungsplan Nr. 01/ 2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am . . . die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüsselsheimer Straße“ zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom . . . ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach, den . . .

