

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 4a „Kaiserpassage“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB,
Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Stand: 29.04.2021

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Teilbereich „West“

In Teilbereich „West“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich nicht um Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center handelt,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses.

1.2.2 Teilbereich „Ost“

In Teilbereich „Ost“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, sofern die Decken der baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 2.4 begrünt werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der durch Planeintrag in Magenta gekennzeichneten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,20 m ist zulässig, sofern die vortretenden Balkone insgesamt nicht

mehr als 50 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

Ein Überschreiten der durch Planeintrag in Cyan gekennzeichneten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 0,50 m ist zulässig, sofern die vortretenden Balkone insgesamt nicht mehr als 60 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)

Innerhalb der mit „A1“ (Planzeichen) gekennzeichneten Bereiche wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,18 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

Innerhalb des mit „A2“ (Planzeichen) gekennzeichneten Bereichs wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,09 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind in der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neu-Isenburg zu belasten.

Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neu-Isenburg zu belasten.

1.8 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 m Höhe als gebietseigene Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1 m Höhe als gebietseigene Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ vorzunehmen. Für Nachpflanzungen kann der Standort der festgesetzten Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Flachdächer zulässig.

2.1 Staffelgeschosse

In Teilbereich „West“ sind Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO unzulässig.

2.2 Dachterrassen, technische Dachaufbauten, Belichtungsflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachterrassen, Belichtungsflächen sowie über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete Bauteile bzw. technische Dachaufbauten wie z.B. Treppentürme, Abgas- oder Abluftrohre sind bis zu einem Anteil von maximal 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, sofern die Anlagen mit der Dachbegrünung gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 2.3 kombiniert werden.

Untergeordnete Bauteile bzw. technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Antennen, die in Teilbereich „Ost“ bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 4,50 m zulässig sind. Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika.

Alle untergeordneten Bauteile bzw. Dachaufbauten sind mit einem Rücksprung von den Außenwänden um das Maß ihrer Bauteilhöhe, gemessen ab dem Bezugspunkt, zu errichten. Umwehrungen auf Dächern sind hiervon ausgenommen.

2.3 Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Dachflächen ab 50 m² zusammenhängender Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Dachterrassen, technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.4 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.

2.5 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 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.

2.6 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

In Teilbereich „Ost“ sind Einfriedungen zwischen der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den baulichen Anlagen in einer Höhe bis maximal 1,20 m als

Hecken- oder Strauchpflanzung zulässig. Im Geltungsbereich sind Einfriedungen zu straßenabgewandten Seite in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. In Teilbereich „West“ sind Einfriedungen zwischen der Frankfurter Straße unzulässig.

Höhenbezugspunkt ist für Teilbereich „Ost“ die Oberkante der Richard-Wagner-Straße und für Teilbereich „West“ die Oberkante der Frankfurter Straße, jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze in der jeweiligen Grundstücksmitte.

2.7 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.

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 (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar 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 (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 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. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
6. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
8. Hessische Bauordnung (HBO)
9. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

10. Hessisches Wassergesetz (HWG)
11. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
12. Hessisches Straßengesetz (HStrG)
13. Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.