

## **Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Nr. 4a „Kaiserpassage“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB,  
Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.09.2021

## **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:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich nicht um Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center handelt,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 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)**

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

Für die mit „A2“ (Planzeichen) gekennzeichneten Baufenster 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-, Fahr- 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 m<sup>2</sup> 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, in vegetativer Form zu gestalten und zu unterhalten.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur flach an den Hauswänden angebracht werden und sind horizontal auszuführen.

Werbeanlagen sind im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

Das Abdecken von Fenstern, Schaufenster- und Türverglasungen ist bis maximal 25 Prozent der gesamten Glasfläche eines Fensters zulässig.

Werbeanlagen in Form von sich bewegenden Konstruktionen, laufenden Schriftbändern oder mit wechselnder Schrift oder Blinklicht sind unzulässig.

### Größe der Werbeanlagen

In Teilbereich „West“ beträgt die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen 2,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Hiervon ausgenommen sind parallel zur Frankfurter Straße verlaufende Fassadenflächen. Dort beträgt die zulässige Größe der Werbeanlagen maximal 5,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

In Teilbereich „Ost“ beträgt die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

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

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder vollständig einzuhausen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessen/Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **3.2 Altlasten**

Gemäß Auskunft des Kreises Offenbach vom 15.07.2021 wurde in Teilbereich „Ost“ (Richard-Wagner-Str. 15) eine unterirdische Heizöllageranlage betrieben. Der unterirdische Tank wurde am 12.01.2012 stillgelegt. Gemäß dem vorliegenden Stilllegungsprüfbericht gibt es keine Hinweise auf eine Boden- und Gewässerverunreinigung. Darüber hinaus 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.

### **3.4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung vom 20. April 1989, StAnz. 22/1989 S. 1214) und innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Stadtwaldwasserwerke der Hessenwasser (Verordnungen vom 17. November 1997, StAnz. 18/1998 S. 1246 und vom 26. Mai 1998, StAnz. 24/1998 S. 1668). Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17.07.2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger „31 / 2006 S. 1704“. Die Verordnungen der festgesetzten Wasserschutzgebiete mit ihren jeweiligen für die Schutzzonen geltenden Verbote sowie die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans sind zu beachten.

## **4 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
7. Hessische Bauordnung (HBO)
8. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
9. Hessisches Wassergesetz (HWG)
10. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
11. Hessisches Straßengesetz (HStrG)
12. Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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