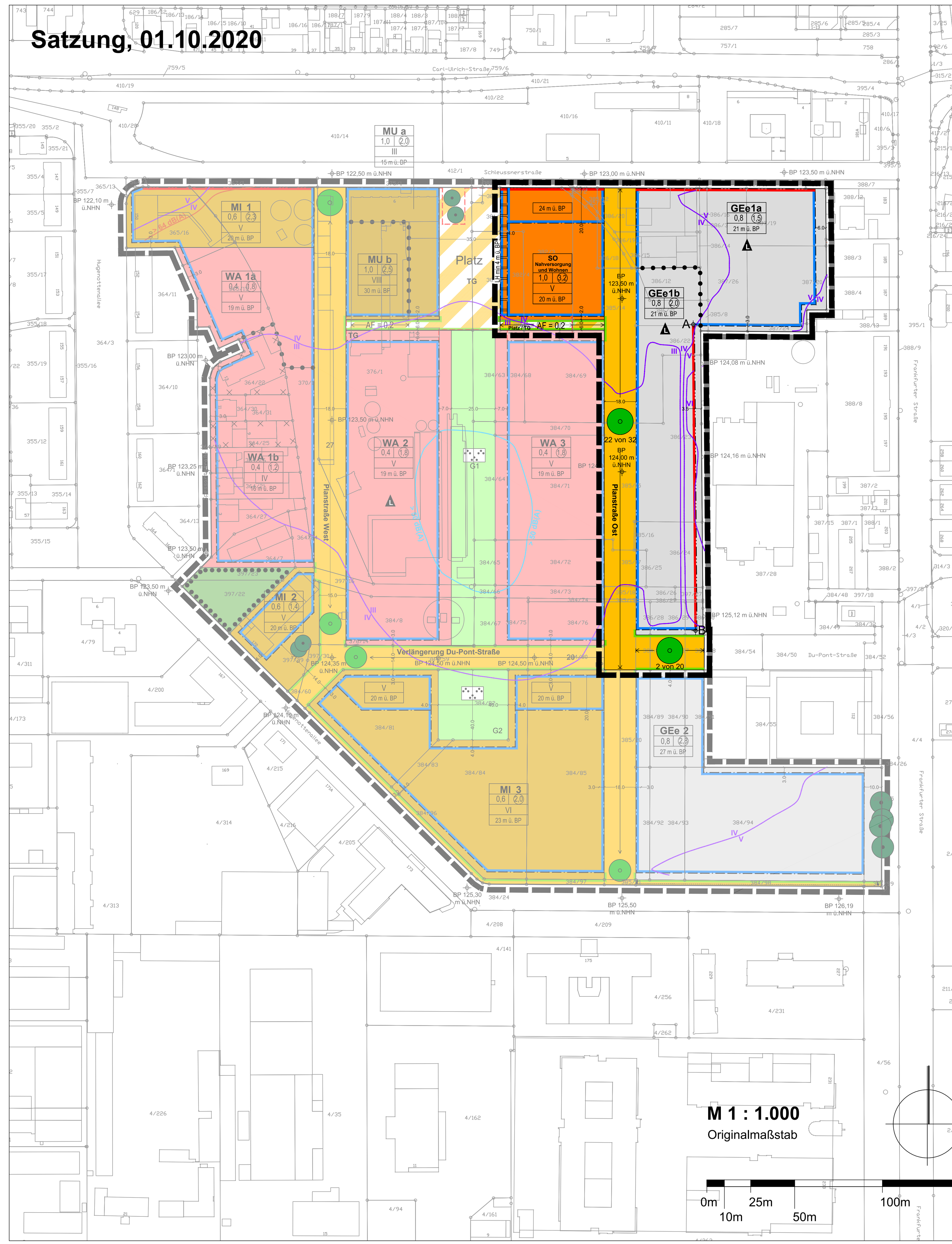
Bebauungsplan Nr. 55a "Stadtquartier Süd" - 1. Änderung

Satzung, 01.10.2020



Legende

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" (§ 11 BauNVO)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- (1,5) — Geschossflächenzahl, z. B. 1,5
- V — Anzahl der Vollgeschosse, z. B. V
- 20 m ü. BP — max. Oberkante baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, z. B. 20 m
- LH min 4 m ü. BP — Mindestmaß der lichten Höhe in m über Bezugspunkt, z. B. 4 m

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- <AF = 0,2> — Baugrenzen, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- TG — Flächen für Tiefgarage

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Platz — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Private Grünfläche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- III — Lärmpegelbereich, z. B. III
- 50-dB(A)-Nacht-Isophone
- 64-dB(A)-Tag-Isophone in Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- <20> — Zahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 20
- 22 von 32 — Zahl der im Straßenabschnitt anzupflanzenden Bäume, z. B. 22 von 32
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- A B — Bereich zwischen A und B mit aufschiebend bedingter Festsetzung

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- BP — Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 a "Stadtquartier Süd" - 1. Änderung und Markierung des Änderungsbereichs in den textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 "Stadtquartier Süd"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- 14.0 — Vermaßung in Metern, z. B. 14,0 m
- L — Baugebiet, in dem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden müssen, L = Lärmschutz
- Fläche mit bestehendem Altlastenanfangsverdacht
- Auskragung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietskategorie	SO Nahversorgung und Wohnen	
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0 | (3,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	V	max. Oberkante baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt
	20 m ü. BP	

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauGB)

In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und in Form von Sexshops,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (G ewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center.

Die maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Neu-Isenburger Liste" von 2006 enthalten (s. Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

In dem Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.3 Urbanes Gebiet (§ 6a BauGB)

In dem urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.

Abweichend von § 6a Abs. 3 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center,
- Tankstellen.

1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauGB)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center.

1.5 Lärmkontingentierung in den eingeschränken Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung - Ausgabe Dezember 2006) weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	Emissionskontingentierung tags und nachts in dB(A) / m²	
	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GEe 1a	55	44
GEe 1b	53	38
GEe 2	56	45

1.6 Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung, von Gastronomie sowie von Wohnungen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm, davon
  - maximal 1.850 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren einschließlich eines branchentypischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Verkaufsfläche (bezogen auf 1.850 qm) und
  - maximal 150 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen.

Die maßgeblichen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente sind in der "Neu-Isenburger Liste" von 2006 enthalten (s. Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

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

Die entsprechenden Maße sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

In dem Mischgebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche eines Gebäudes ganz mitzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt

Als zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden jeweils nächstgelegenen Bezugspunkten in der an das Baugebiet angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils bezogen auf die Hausmitte zu ermitteln.

2.4 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1a, GEe 1b und GEe 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m auf höchstens 30 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

In allen übrigen Gebieten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch überwiegend der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

In allen Baugebieten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m auf höchstens 80 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

Alle die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Umwehrungen auf Dächern oder Dachteilen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile - Balkone und Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden, sofern sie von Grundstücksgrenzen mindestens 1,0 m entfernt bleiben.

Baugrenzen, die direkt an eine Straßenverkehrsfläche grenzen, dürfen durch Balkone und Vordächer ab einer lichten Höhe von 3,0 m, gemessen vom jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus, bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrräder.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In der Planzeichnung werden Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten. Abstandsflächen, die diese Baugrenzen überschreiten, müssen lediglich 0,2 H einhalten. Dies gilt nur für Außenwände der Gebäude, die hinter der betreffenden Baugrenze liegen.

5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Platz dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke und als Aufenthaltsbereich. Diesem Zweck entsprechende untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig.

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

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G1 ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf maximal 30 % der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig. Mindestens 20 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen, die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 50 cm und mind. 1 St./ 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 16 Bäume gemäß Pflanzlisten 1a und 1b zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Herstellung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" ist zulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2 ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf maximal 50 % der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig. Mindestens 20 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen, die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 50 cm und mind. 1 St./ 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 4 Bäume gemäß Pflanzlisten 1a und 1b zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Herstellung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Mischgebiet ist zulässig.

6.3 Private Grünfläche "Baumbestand"

Innerhalb der privaten Grünfläche „Baumbestand" ist die Anlage einer Zufahrt von der Hugenottenallee, alternativ von der Spessartstraße zum Flurstück 364/7 in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

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

Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen der privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Gleiches gilt für Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen im Bereich von öffentlichen Grünflächen.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

8 Mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Mischgebiets MI 3 ist eine Fläche zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2 und der Hugenottenallee auf einer Breite von mindestens 3,00 m mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Verkehrslärm

Lärmpegelbereiche III-VI nach DIN 4109

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Beuth Verlag GmbH Berlin) auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V
> 75	VI

Nach DIN 4109-1/A1:2017-01 können auch die einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude).

Schallschutz im Außenwohnbereich

Bei einem Pegel der Umgebungsgeräusche aus Verkehrslärm am Tag oberhalb von 64 dB(A) sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1:2016-07 (Beuth Verlag GmbH Berlin) genutzt werden dürfen, zulässig.

Die Beurteilungspegel im Tagzeitraum in Bereichen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 (Beuth Verlag GmbH Berlin) reduziert werden.

9.2 Gewerbelärm

Innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung mit „1" gekennzeichneten Fläche sind bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen nach Osten ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig.

Innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung mit „2" gekennzeichneten Fläche sind bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen nach Süden ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig.

Innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung mit „3" gekennzeichneten Fläche sind bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig.

Innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung mit „4" gekennzeichneten Fläche sind bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig.

Innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung mit „5" gekennzeichneten Fläche sind bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen nach Süden und Westen ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern in den Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm auch während des Nachtzeitraums (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.

Abbildung: Flächen, in denen bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an allen einzelnen Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig sind

10 Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 1 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen „Planstraße Ost" und „Planstraße West" sind Bäume gemäß Pflanzliste 1a zu pflanzen, innerhalb der Verkehrsfläche „Verlängerung Du-Pont-Straße" und innerhalb der Baugebiete sind Bäume gemäß Pflanzliste 1a und 1b zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf privaten und öffentlichen Flächen anzupflanzenden Bäume sind mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

10.2 Begrünung der Baugebiete

10.2.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Fläche der bebaute Grundstücke) sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzlisten 1a und 1b zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.3 Zusätzlich zu den Pflanzungen nach Festsetzung 10.2.2 sind im Mischgebiet MI 3 13 Einzelbäume und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 neun Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1a und 1b zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

10.2.4 Auf den nicht überbauten und zu begrünenden oder zu bepflanzenden Flächen der Baugrundstücke sind 20 % der Flächen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 50 cm und mind. 1 St./ 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.5 Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

10.3 Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 1a zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

10.4 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,8 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist in einem Radius von mindestens 2,00 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht von mindestens einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

10.5 Dachbegrünung

Alle Dächer ab 50 m² zusammenhängender Dachfläche mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad sind dauerhaft, fachgerecht und mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstrag- und Dränschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Dachflächen mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung vollständig ausgenommen.

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

Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölzfläche ist zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Flussregenpfeifer (CEF-Maßnahmen)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden vorgezogenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmenflächen mit einer Gesamtgröße von 2.000 m² innerhalb der mit M3.2 bezeichnete Maßnahmenfläche des Bebauungsplans Nr. 92 "Gehespitz-Gelände", Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 16, Flurstücke 1/64, 1/65 und 1/66.

Die Maßnahmen sind vor Realisierung des ersten Bauabschnittes, der zur Inanspruchnahme von Lebensraum des Flussregenpfeifers im Geltungsbereich führt, umzusetzen. Die fertiggestellten Maßnahmenflächen müssen zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode als Ersatzhabitat zur Verfügung stehen.

11.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Avifauna / Fledermäuse (CEF-Maßnahmen)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Für Mauersegler sind 3 Kästen des Mauerseglerkoloniekastens vorgezogen an Gebäuden innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.
- Für den Haussperling sind 4 Kästen des Sperlingskoloniekastens vorgezogen an Gebäuden innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.
- Für den Kleinen Abendsegler und die Zwergfledermaus sind 3 Fledermausflachkästen an Bäumen innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.

Die Maßnahmen sind vor Realisierung des ersten Bauabschnittes, der zur Inanspruchnahme von Quartiersstrukturen im Geltungsbereich führt, bzw. spätestens zu Beginn der darauffolgenden Brut-/Fortpflanzungsperiode umzusetzen.

12 Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Aufnahme der Nutzung von Wohngebäuden nach § 84 Abs. 7 HBO erst zulässig, wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b auf der gesamten Länge zwischen den in der Planzeichnung mit A und B bezeichneten Punkten ein durchgehendes schallabschirmendes Gebäude mit einer Höhe von mindestens 17 m bezogen auf 124,15 m über NHN vollständig errichtet worden ist.

Auf maximal einem Drittel der gesamten Wandfläche oberhalb der Baulinie sind Unterbrechungen des durchgehenden schallabschirmenden Gebäudes zulässig, wenn diese Unterbrechungen jeweils durch geschlossene abschirmende Wände mit einer Höhe von jeweils mindestens 17 m bezogen auf 124,15 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von jeweils Rw ≥ 25 dB im direkten Schalldurchgang geschlossen werden.

Die aufschiebend bedingte Festsetzung gilt, solange die Emissionsquelle auf dem Flurstück 387/28 in Flur 3 existiert, zulässig ist oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Flurstück 387/28 in Flur 3 Bestand haben.

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

1 Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 2 und WA 3, in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3, dem urbanen Gebiet MU b, dem Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1a, GEe 1b und GEe 2 sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, in dem Urbanen Gebiet von 1,40 m gemessen ab dem jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig. Mauern sind nur in Form von Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m, gemessen ab dem jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig.

In dem Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" sind Einfriedungen unzulässig.

3 Standflächen für Abfallbehältnisse

Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Standflächen für Abfallbehältnisse baulich in das Gebäude zu integrieren oder allseitig mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

4 Abweichende Stellplatzregelungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von Anlage 1 der „Satzung der Stadt Neu-Isenburg über die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen (Stellplatzsatzung)" ist für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz für PKW je 40 m² Bruttogrundfläche zu errichten.

5 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

5.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen dürfen nur flach an den Hauswänden angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, die über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen oder die Traufe des Gebäudes überschreiten. Dies gilt nicht für freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Stelen.
- Werbepylone
- Werbeanlagen in Form von sich bewegenden Konstruktionen, laufenden Schriftbändern mit wechselnder Schrift oder Blinklicht.
- Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebungsanteil über 25 % der Fensterfläche.

5.2 Regelungen zur Größe von Werbeanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 1,0 m² pro Betrieb nicht überschreiten.

In den Mischgebieten, dem urbanen Gebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 3,0 m² pro Betrieb nicht überschreiten.

In dem Sondergebiet dürfen Werbeanlagen für den Vollsortimenter eine Größe von maximal 20 m² betragen. Darüber hinaus sind für den Vollsortimenter außerdem zwei Namens-Schriftzüge in einer Größe von jeweils maximal 10 m² zulässig. Werbeanlagen für alle übrigen Betriebe im Sondergebiet dürfen eine Flächengröße von 3,0 qm pro Betrieb nicht überschreiten

III Wasserrechtliche Satzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

1 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu sammeln, zu verwerten und - soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist - zu versickern. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur im Bereich der natürlichen gewachsenen Bodenschichten oder in aufgefüllten Bereichen, die aus durchlässigen sandigem Boden bestehen, erfolgen.

Ist eine vollständige Bewirtschaftung nicht möglich, sind die Niederschlagsabflüsse begrenzt auf einen Abfluss von 10 Liter pro Sekunde und Hektar in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

IV Nachrichtliche Übernahmen

1 Bauhöhenbeschränkung

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt / Main gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Im Bauschutzbereich gelten gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a und 2b LuftVG Bauhöhenbeschränkungen. Bei Überschreitung der gesetzlich genannten Beschränkungen ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erforderlich.

2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die entsprechende Verordnung vom 20.04.1989 (StAnz. 22/1989 S. 1214) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Das Planungsgebiet liegt außerdem in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Stadtwaldwasserwerke von Hessenwasser. Die entsprechende Verordnung vom 17.11.1997 (StAnz. 18/1998 S. 1246) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

V Hinweise

1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, veröffentlicht am 24.05.1999 (StAnz. 21/1999 S. 1659) und die überarbeitete Tabelle 31, veröffentlicht am 31.07.2006 (StAnz. 31/2006 S. 1704), zu beachten.

2 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich.

3 Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1a - Großkronige Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Castanea sativa (Esskastanie)

Pflanzliste 1b - Kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Pyrus communis (Wildbirne)

Pflanzliste 2 - Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Haselnuss)
Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*

* Pflanzen mit Gehalt an gefährdenden Inhaltsstoffen, eingeschränkte Eignung für Kinderspielflächen

5 Oberboden

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 3,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen.

6 Vermeidungsmaßnahmen des speziellen Artenschutzes

Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf eine Realisierung der baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mittels mehrerer Bauabschnitte und sind entsprechend für jeden Bauabschnitt anzuwenden:

- Flussregenpfeifer: Beginn der Bautätigkeit der jeweiligen Bauabschnitte außerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers, d.h. Baubeginn im Zeitraum ab Anfang August bis Mitte März, um dort eine Ansiedlung der Art in der darauffolgenden Brutperiode zu vermeiden; geeignete Lebensräume, die in der darauffolgenden Brutperiode noch nicht beansprucht werden, sind mittels Baustellenzaun zu sichern
- Flussregenpfeifer: Pessimierung der von den Bauarbeiten in der jeweiligen Brutperiode betroffenen Flächen durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der ökologischen Fachbauleitung bzw. einem faunistischem Sachverständigen und somit dort Verhinderung der Ansiedlung des Flussregenpfeifers zur Fortpflanzungszeit (Ende März bis Ende Juli)
- Brutvögel/Fledermäuse: Rodung von Gehölzbeständen gemäß § 39 BNatSchG bzw. Abriss von Gebäuden im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar

VI Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) können bei der plangebenden Stadt Neu-Isenburg im Rathaus, Hugenottenallee 53 in 63263 Neu-Isenburg zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung, montags, dienstags, donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

VII Anhang

Neu-Isenburger Liste	
Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
52.11.1 52.2	Nahrungsmittel, Getränke Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
Definition der zentrenrelevanten Sortimente	
52.33.0	Medizinische und orthopädische Artikel
52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Teppicherzeugnisse ohne Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf (ohne Fahrräder)
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	Keramische Gegenstände und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Bettwaren)
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäteinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel, z.b. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten, Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen und Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -Zubehör
52.49.8	Campingartikel (Zelte und Zubehör)
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern und Zubehör

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2020 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2020 in der Stadtpost Neu-Isenburg ortsüblich bekannt gemacht.

Neu-Isenburg, den 11.11.2020

....
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.07.2020 bis 19.07.2020 einschließlich durch die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Neu-Isenburg durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 02.07.2020 in der Stadtpost Neu-Isenburg.

Neu-Isenburg, den 11.11.2020

....
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2020 in der Stadtpost Neu-Isenburg ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG und § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und den ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahmen in der Zeit von 14.08.2020 bis 14.09.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen

Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Bebauungsplanentwurf unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 16.09.2020 einschließlich abzugeben.

Neu-Isenburg, den 11.11.2020

....
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.11.2020 den Beschluss über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neu-Isenburg, den 11.11.2020

....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der textliche und zeichnerische Teil dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 04.11.2020 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Neu-Isenburg, den 11.11.2020

....
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.11.2020 tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann gemäß § 10 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Neu-Isenburg ständig eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Neu-Isenburg, den 26.11.2020

....
Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am .... den Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen.

Neu-Isenburg, den ....

....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der textliche und zeichnerische Teil dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Neu-Isenburg, den ....

....
Bürgermeister

Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... tritt der Bebauungsplan rückwirkend am ....in Kraft und kann gemäß § 10 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Neu-Isenburg ständig eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

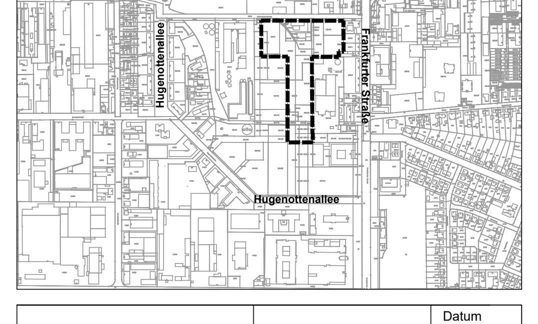
Neu-Isenburg, den ....

....
Bürgermeister

Stadt Neu-Isenburg

Bebauungsplan Nr. 55a "Stadtquartier Süd" - 1. Änderung

Übersichtsplan



		Datum
01.10.2020	Entwurf	30.04.2020

Verfasser:

Stadt Neu-Isenburg
Fachbereich Stadtplanung

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architects / planners
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main