Stadt Kelsterbach

1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“

(Verfahren nach § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

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

SATZUNGSFASSUNG

Stand: 10.Oktober 2011

Auftraggeber:
Magistrat der Stadt Kelsterbach
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

FIRU

INHALTSVERZEICHNIS

I RECHTSGRUNDLAGEN 4

II VERFAHREN 6

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) 6

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 6

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) 7

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 7

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 7

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze 8

1.1 Planungsanlass, Zielsetzung der Planung 8

2 Plangebiet 9

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 9

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 11

2.3 Planungs- und Standortalternativen 12

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen 12

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) 12

3.2 Bestehendes Baurecht 13

4 Planinhalte Bebauungsplan Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ 14

4.1 Änderungen der bauplanungsrechtliche Festsetzungen 14

4.2 Änderungen der bauordnungsrechtliche Festsetzungen 24

4.3 Änderungen der zeichnerische Festsetzungen 27

4.4 Änderung von Satzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen 29

5 Planinhalte Bebauungsplan Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ 32

5.1 Änderungen der bauplanungsrechtliche Festsetzungen 33

5.2 Änderungen der bauordnungsrechtliche Festsetzungen 42

5.3 Änderungen der zeichnerische Festsetzungen 45

5.4 Änderung von Satzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen 47

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung 49

6.1 Städtebauliche Auswirkungen 49

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr 50

6.3 Auswirkungen auf die Geräuschsituation 50

6.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft 51

6.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 52

6.6 Kosten der Planung 52

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 12.12.11 die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ zur Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans zur Satzung stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

Kelsterbach, den 16.12.11

Dienstsiegel

Bürgermeister

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert am

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).

II VERFAHREN

Vorbemerkung – Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)

Durch die 1. Änderung der Bebauungspläne werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Weiterhin wird durch die Planänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG.

Es wird daher ein Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 15.06.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ beschlossen. Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf der Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ mit Begründung in seiner Sitzung am 15.06.2011 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen währen 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 01.07.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.07.2011 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2011 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12.12.11 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 12.12.11 die Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen.

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 16.12.11 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Zielsetzung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat am 29.10.2001 die Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die beiden Bebauungspläne umfassen insgesamt einen Geltungsbereich von 28,1 ha. Eine Verwirklichung der Bebauungspläne ist bisher nicht in Gänze erfolgt, lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen sowie einige Einfamilienhäuser wurden bisher umgesetzt.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Kelsterbach die Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ und die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Anlass der Planänderungen ist in erster Linie die Anpassung der Planinhalte der Bebauungspläne an eine zum Teil geänderte Grundstückssituation im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von privaten Baugrundstücken infolge der Umlegung.

Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vollziehbarkeit, Bestimmtheit oder der notwendigen Rechtsgrundlage redaktionell überarbeitet bzw. geändert.

Insbesondere ergeben sich folgende Änderungen:

- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die Grundstücksvermessung nach Umlegung (z. B. Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen).
- Umwandlung von auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Gehrechten in öffentliche Verkehrsflächen oder Wegfall von Gehrechten, sofern die Gehwege in den festgesetzten Straßenflächen untergebracht werden können.
- Redaktionelle Ergänzung von fehlenden Planzeichen.
- Änderung der Art der baulichen Nutzung im bisher festgesetzten Gewerbegebiet.
- Aufgabe des Kindergartenstandortes.
- Klarstellung zum Maß der baulichen Nutzung und der Zuordnung entsprechender Festsetzungen.
- Änderungen von Festsetzungen von Baulinien und der Bauweise.
- Ergänzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.
- Prüfung von Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Klarstellung von widersprüchlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und zur Begrünung von Vorgärten.
- Anpassung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

- Klarstellende Ergänzung der Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.
- Klarstellung zur Zulässigkeit von Dachformen und -neigungen sowie Dachaufbauten.
- Klarstellung und z. T. Prüfung der Notwendigkeit von weiteren gestalterischen Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO).
- Bereinigung von Doppelfestsetzungen zur Wasserwirtschaft.
- Anpassung bzw. Ergänzung der Rechtsgrundlage zu einzelnen Festsetzungen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne liegen im Osten der Stadt Kelsterbach zwischen

- der bestehende Siedlungslage im Norden und Nordwesten,
- der Mörfelder Straße im Westen und
- der Südlichen Ringstraße im Osten.

Die Plangebiete werden durch die Verlängerung der „Dahlienstraße“ geteilt.

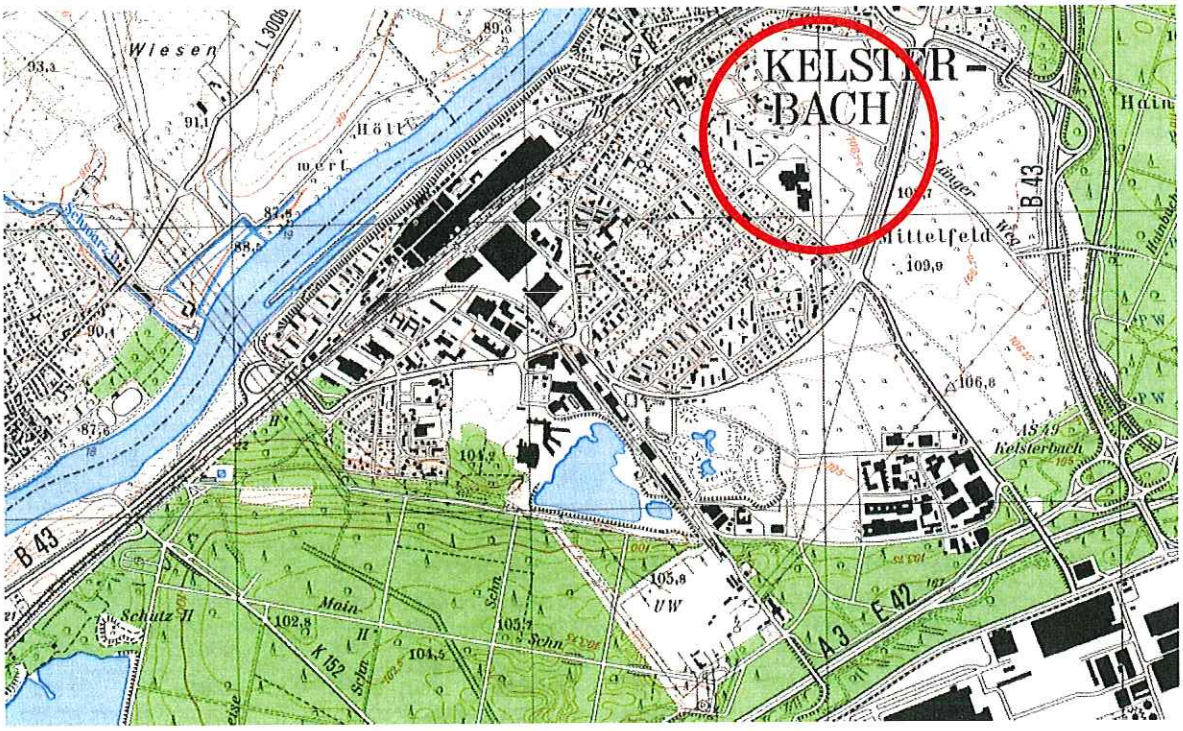

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,3 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke in Tabelle 1 und der Planzeichnung.

Tabelle 1: ***Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)***

Bebauungsplan Nr. 2/1999 „Länger Weg II“, Gemarkung Kelsterbach, Flur 2:							
1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34/1	34/2	35	36	37	38/1	38/2
39	40	41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59/1	59/2	59/3	59/4
59/5	59/6	59/7	59/8	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77	78	79
80	81	82	83	84	85	86	87
88	89	90	91	92	93	94	95
96	97	98	99	100	101/1	101/2	101/3
101/4	101/5	102	103	104	105	106	107
108	109	110	111	112/1	112/2	112/3	112/4
112/5	112/6	112/7	112/8	112/9	113	114	115
116	117	118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129	130	131/1
131/2	131/3	131/4	131/5	131/6	131/7	131/8	131/9
132	133	134	135	136	137	138	139
140	141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154	155
156	157	158	159	160	161	162	163
164	165	166	167	168	169	170	171
172	173	174	175	176	177	178	179
180	181	182	183	184	185	186	187
188	189	190	191	192	193	194	195
196	197	198	199	200	201	202	203
204	205	206	207	208	209	210	211
212	213	214	215	216	217	218	219
220	221	222	223	224	225	226	227
228/1	228/2	228/3	228/4	228/5	228/6	228/7	228/8
228/9	228/10	228/11	228/12	228/13	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238	239
240	241	242	243/1	243/2	244/1	244/2	245
246	247/1	247/2	247/3	248/1	248/2	248/3	248/4
249/1	249/2	249/3	250	251	252/1	252/2	253/1
253/2	254						

(* Flurstück liegt teilweise im Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/1999 “Länger Weg III“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14,9 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke in Tabelle 2 und der Planzeichnung.

Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Bebauungsplan Nr. 3/1999 „Länger Weg III“, Gemarkung Kelsterbach, Flur 2:							
255	256	257	258	259	260	261/1	261/2
262	263	264	265/1	265/2	266/1	266/2	267/1
267/2	268/1	268/2	269	270/1	270/2	271/1	271/2
272	273/1	273/2	271/1	274/2	275	276	277
278	279	280	281	282	283	284/1	284/2
284/3	284/4	285	286/1	286/2	286/3	286/4	287
288	289	290	291	292/1	292/2	292/3	293
294/1	294/2	294/3	294/4	295	296	297	298
299	300	301	302/1	302/2	302/3	302/4	302/5
303	304	305	306	307	308	309	310
311	312/1	312/2	312/3	312/4	312/5	313	314
315	316	317	318	319	320	321	322
323	324/1	324/2	324/3	324/4	324/5	324/6	325
326	327	328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339	340	341
342	343	344	345	346	347	348	349
350	351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364	365
366	367	368	369	370	371	372	

(* Flurstück liegt teilweise im Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Eine umfassende Verwirklichung der rechtskräftigen Bebauungspläne ist bisher nicht erfolgt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bebauung weniger Einzelgrundstücke sind umgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ wurde die bestehende Integrierte Gesamtschule in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ einbezogen und der damalige rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich sowie die östlich angrenzenden Sportanlagen aufgehoben. Die Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ als Gemeinbedarfsflächen sowie als öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Änderung bestehender Bebauungspläne handelt sind die Plangebiete lagemäßig festgelegt.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

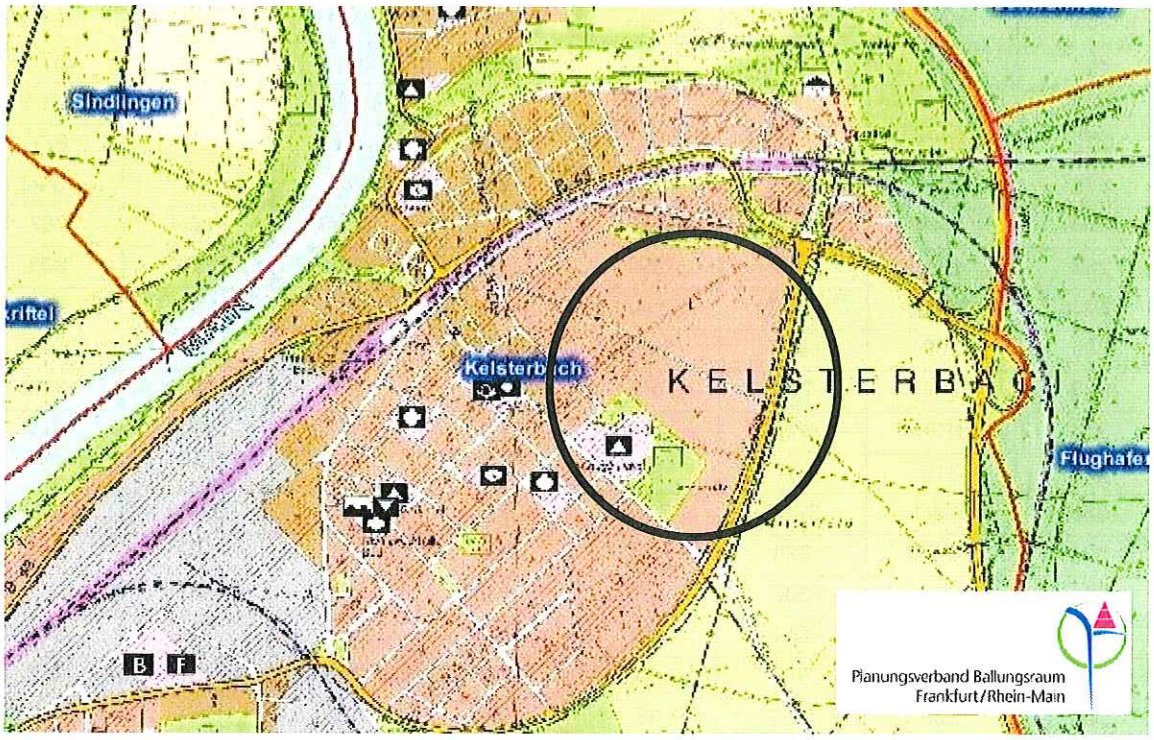

Abbildung 2: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2008) – ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im Entwurf 2009 des Regionalen Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind die Plangebiete überwiegend als Wohnbaufläche (W) im „Bestand“ bzw. teilweise „geplant“, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Weiterführende Schule“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage etc.“ dargestellt.

Die Offenlage des Entwurfes des Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 01.09.2009 bis 02.11.2009.

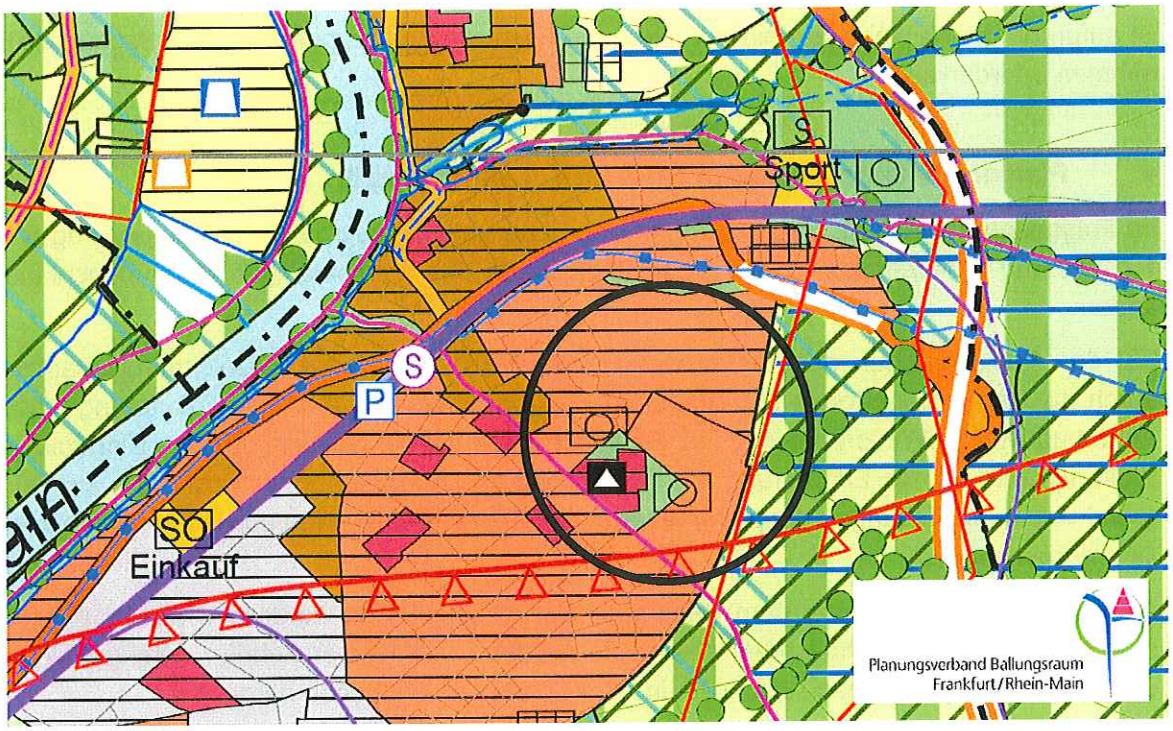

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (Stand: Entwurf 2009) – ohne Maßstab

Südliche Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ liegen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Flughafens Frankfurt / Main. Die Darstellung und Festsetzung als Wohngebiet ist jedoch durch das bestehende Baurecht gesichert.

Die Änderung der Bebauungspläne ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Baurecht

Die Änderung umfasst die gesamten Geltungsbereiche der seit dem Jahr 2001 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ und Nr. 3/1999 „Länger Weg III“.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen im Plangebiet überwiegend allgemeines Wohngebiet, weiterhin eine Tankstelle (Länger Weg II), eine Kindertagesstätte (Länger Weg III) sowie die bestehende Integrierte Gesamtschule als Gemeinbedarfsfläche (Länger Weg III) fest. Die allgemeinen Wohngebiete werden durch Grünflächen gegliedert, die wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten bieten und zudem die fußläufigen Verbindungen zwischen den Wohngebieten ergänzen. Die beiden Plangebiete werden durch die Dahlienstraße, die aufgrund der angrenzend festgesetzten III-geschossigen Bebauung einen urbanen Charakter bekommen soll, gegliedert. Südlich angrenzend ist ein begrünter Platz festgesetzt.

Aufgrund der von der angrenzenden Südlichen Ringstraße ausgehenden Immissionen wurde im Osten der Plangebiete eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) festgesetzt. Ergänzend

ist aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4 Planinhalte Bebauungsplan Nr. 2/1999 „Länger Weg II“

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 2/1999 „Länger Weg II“ – 1. Änderung erläutert, soweit sie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ändern.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bisherige Bezeichnung „Baufeld“ durch die BauNVO-konforme Bezeichnung „Baugebiet“ ersetzt. Auf eine Erläuterung dieser Änderung wird im Weiteren verzichtet. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Klarstellung. Weiterhin wird auf die Erläuterung und Darstellung von Änderungen verzichtet, die sich aufgrund von Verschiebungen der Nummerierung der Textfestsetzungen sowie der Querverweise ergeben können.

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan (Stand 2001) werden im „Änderungsmodus“ dargestellt. Alle entfallenden Abschnitte werden in schwarzer Schrift / durchgestrichen und alle neu aufgenommen Abschnitte in roter Schrift / unterstrichen dargestellt.

4.1 Änderungen der bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
~~**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**~~
~~1.1 Tankstelle~~
~~In der mit T gekennzeichneten Fläche sind Tankstellenanlagen zulässig.~~
~~Die Verkaufsfläche des zur Tankstellenanlage gehörenden „Shops“ darf, bezogen auf das gesamte Baufeld, 300 m² nicht überschreiten.~~
~~Lärmschutz gem.§9 (1), Nr. 24 BauGB.~~
~~Auf der gesamten Gewerbefläche (Tankstelle) dürfen nur solche Anlagen betrieben werden, deren immissionswirksame flächenbezogen Schalleistungspegel die Werte~~
~~LWA“,tags = 58dB(A)~~
~~LWA“,nachts = 43 dB(A) nicht überschreiten.~~

Um zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für die bisher als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzte Fläche zu ermöglichen, wird die die Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geändert. Damit steht die Fläche zukünftig einem breiteren Nutzungsspektrum zu Verfügung. Auf die bisherige Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln kann verzichtet werden, da im Mischgebiet nur nicht wesentliche störende Betriebe zulässig sind und somit regelmäßig von einer Verträglichkeit mit benachbarten Wohngebieten auszugehen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

~~2.~~ 1. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)

~~2.1~~ 1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe des Hauptdaches ~~für zweigeschossige Bauten~~ im WA 1 bis WA 4 max. 7,00 m

Traufhöhe des Hauptdaches ~~für dreigeschossige Bauten~~ im WA A1 bis WA A3 und MI max. 10,30 m

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Verschneidung der Durchstoßlinie der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

Firsthöhe des Hauptdaches ~~für zweigeschossige Bauten~~ im WA 1 bis WA 4
max. 5,50 m zur Traufhöhe
Firsthöhe des Hauptdaches ~~für dreigeschossige Bauten~~ im WA A1 bis WA A3 und MI
max. 5,50 m zur Traufhöhe

~~Die Geschossbauten der Baufelder WA A1 bis WA A3 sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig.~~

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 15,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt: Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

~~Die maximale Höhe aller Bauteile darf die im Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt festgelegte Obergrenze von 125,0 m ü. NN nicht überschreiten.~~

1.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die Grundfläche der Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 100 m² nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten WA 3 und WA A1 gilt als Baugrundstück i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO die Summe der im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flurstücke für das Hauptgebäude und die jeweils zugeordneten Stellplätze und Garagen.

1.3 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

~~2.2 Unterirdische bauliche Anlagen~~

~~In den Baufeldern WA A1 bis WA A3 dürfen die Baugrenzen durch unterirdische Bauteile überschritten werden.~~

~~2.3 Obergrenze der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)~~

~~Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird für Wohngebäude in den Baufeldern WA 1 bis WA 4 auf 2 WE pro Grundstück festgesetzt.~~

Die textliche Festsetzung, dass in den Baugebieten WA A1 bis WA A3 Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig sind, ist unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO festzusetzen. Der Zusatz „Geschosswohnungsbauten“ entfällt, da durch die Benennung der Baugebiete der Bezug der Festsetzung hinreichend bestimmt ist.

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Benennung „zweigeschossiger Bauten“ sowie „dreigeschossiger Bauten“ wird durch die Benennung der Baugebiete WA 1 bis WA 4 und WA A1 bis WA A3 ersetzt. Hierdurch wird der Bezug der Festsetzung zu den einzelnen Baugebieten eindeutig definiert.

Um die Umsetzung von Staffelgeschossen insbesondere in den Baugebieten WA A1 bis WA A3 zu erleichtern wird, ein ergänzender Zusatz zur Traufhöhe in die Festsetzung aufgenommen, nachdem als Traufhöhe bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen abweichend die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses zählt.

Gemäß der Änderung zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist eine Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Die bisherige auf eine Nutzung als Tankstelle zugeschnittene Festsetzung von einem Vollgeschoss schränkt die möglichen Entwicklungen eines gemischt genutzten Baugebietes erheblich ein. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse nunmehr mit III Vollgeschossen festgesetzt sowie um eine entsprechende Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ergänzt.

Die Obergrenze des Bauschutzbereiches Flughafen Frankfurt muss nicht festgesetzt werden. Hierzu reicht die Aufnahme eines Hinweises aus, dass bei einer Überschreitung von 125,00 m ü. NN durch die Höhe der baulichen Anlagen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist.

1.2 Grundfläche

Die Festsetzung wird inhaltlich unverändert übernommen.

Die Festsetzung, dass im Baugebiet WA 4 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Grundfläche der Überbauung 100 m² nicht überschreiten darf, wird anstatt unter Bauweise nunmehr unter Grundfläche nach § 19 BauNVO festgesetzt. Auf einen Einschrieb in der Nutzungsschablone wird verzichtet. Der bisherige fälschliche Eintrag von max. 100 qm Geschossfläche führte in der Vergangenheit zu Irritationen. Eine Benennung der max. Grundfläche in der Textfestsetzung ist ausreichend.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse werden im Bereich der Baugebiete WA 3 und WA A1 die bisher festgesetzten Geh- und Fahrrecht nunmehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (vgl. Kap. 4.1.7). Aufgrund dessen werden die für Stellplätze und offene Garagen bzw. für Gemeinschaftsanlagen vorgesehenen Grundstücke räumliche von den Baugrundstücken getrennt. Um eine Umsetzung sowohl der jeweiligen Stellplätze bzw. Garagen als auch der Hauptgebäude im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl zu ermöglichen ist es erforderlich, für die Baugebiete WA 3 und WA A1 eine klarstellende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, welche Flurstücke zur Ermittlung der Grundfläche i.S. eines Baugrundstückes maßgebend sind.

1.3 Geschossfläche

Die Festsetzung wird inhaltlich unverändert unter die Festsetzungen zur Geschossfläche nach § 20 BauNVO übernommen. Bisher wurde die Festsetzung unter Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO getroffen.

Im Mischgebiet wird eine GFZ entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

4.1.3 Bauweise

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
~~3.~~ 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
~~3.1~~ 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
~~Die Grundfläche der Überbauung innerhalb der überbaubaren Flächen darf 100 m² nicht überschreiten.~~
Die Gebäude in den Baugebieten WA 4 müssen ~~innerhalb der überbaubaren Flächen auf der~~ an der östlichen Grundstücksgrenze gebaut werden. Nach Westen hin gelten die ~~Abstandsflächen~~ Abstandsregelungen der HBO.
~~Grenzmauern dürfen maximal 2,50 m hoch sein. Sie dürfen vom Gebäude aus max. 5,0 m tief in das Grundstück ragen.~~
2.2 In den Baugebieten WA A1 bis WA A3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von bis zu 75 m zulässig ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung zur Grundfläche der Überbauung bei einer abweichenden Bauweise, hier im Baugebiet WA 4, wird unter „Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche“ nach § 19 BauNVO getroffen (vgl. Kap. 4.1.2).

Die Festsetzung zu Grenzmauern erfolgt unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO, da das Baugesetzbuch hierfür keine Festsetzungsgrundlage bietet (vgl. Kap. 4.2.2).

Es wird redaktionell klargestellt, dass von den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise die Baugebiete WA 4 betroffen sind. Damit wird ein eindeutiger Bezug der Festsetzung zu den betroffenen Baugebieten hergestellt.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird in den Baugebieten WA 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da bei der angestrebten Bebauung mit Hausgruppen in Form von Kettenhäusern nicht alle Geschosse an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden und dies aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse auch nicht ermöglicht wird, ist eine Umsetzung der angestrebten Bebauung nach den Maßgaben des Bebauungsplanes bisher nicht möglich. Da durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen die Anordnung der Bebauung auf den Baugrundstücken hinreichend bestimmt ist, wird nunmehr auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Um eine Umsetzung der angestrebten Kettenhausbebauung zu erzielen, wird in die Nutzungsschablone ein entsprechender Eintrag ergänzt, dass in den Baugebieten WA 2 nur Hausgruppen zulässig sind.

In den Baugebieten WA A1 bis WA A3 ist bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert. Damit wird es planungsrechtlich ermöglicht, zeitgemäße Bauformen, wie Stadtvillen oder Punktgebäude, in den Baugebieten zu errichtet. Der angestrebte Gebietscharakter bleibt durch die geänderte Festsetzung erhalten. Die Umsetzung einer blockrandartigen Bebauung kann durch die Festsetzung weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudelänge ermöglicht auch eine Umsetzung des bisher zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes einer geschlossenen Randbebauung.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Unterirdische bauliche Anlagen In den ~~Baufeldern~~ Baugebieten WA A 1 bis WA A 3 dürfen die Baugrenzen durch unterirdische Bauteile überschritten werden.

Die Festsetzung wird inhaltlich unverändert übernommen. Die Festsetzung von unterirdischen baulichen Anlagen erfolgt anstatt unter Maß der baulichen Nutzung nunmehr unter „Überbaubare Grundstücksflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO (vgl. Kap. 4.1.2).

4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Die höchstzulässige Zahl der ~~Wohneinheiten~~ Wohnungen wird für Wohngebäude in den ~~Baufeldern~~ Baugebieten WA 1 bis WA 4 auf 2 ~~WE~~ Wohnungen ~~pro Grundstück~~ begrenzt ~~festgesetzt~~.

Die Festsetzung erfolgt anstatt unter Maß der baulichen Nutzung nunmehr unter der Festsetzung „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (vgl. Kap. 4.1.2). Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Zahl der Wohneinheiten lediglich bezogen auf das jeweilige Wohngebäude zu ermitteln ist. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage, die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück festzusetzen. Der Zusatz „pro Grundstück“ entfällt.

4.1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
5 Mindest- und Höchstgrenzen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ~~Soweit~~ In den ~~Baufeldern~~ Baugebieten WA 3 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 5,0 m festgesetzt. ~~ist~~ Die Mindestgrundstücksbreite ist entlang der vorderen, erschließungsseitigen Baugrenze zu ermitteln.

Bei der Festsetzung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung nach HBO, sondern um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB.

Die Festfestsetzung wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass die Baugebiete WA 3 sowie die Mindestgrundstücksbreite von 5,00 m benannt werden. Damit kann der entsprechende Einschrieb in der Nutzungsschablone entfallen.

4.1.7 Verkehrsflächen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
4 6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
~~4.1~~ 6.1 Öffentlicher Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ dürfen eine Ausbaubreite von max. 3,00 m nicht überschreiten.
6.2 Verkehrsberuhigte Bereiche
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird unverändert übernommen.

Aufgrund der geänderten Grundstücksverhältnisse befinden sich im Bereich der Baugebiete WA 3 nunmehr Parzellen im Eigentum der Stadt Kelsterbach. Es handelt sich hierbei um Flächen, die bisher mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Baugebiete festgesetzt waren. Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse und Widmung als öffentliche Erschließungsanlagen wird eine Änderung der Festsetzungen von allgemeinem Wohngebiet in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ vorgenommen. Die Festsetzung verdeutlicht, dass es sich bei diesen Flächen nicht um mit den übrigen Verkehrsflächen vergleichbare Straßenzüge handelt. Die Flächen dienen lediglich der Erschließung der angrenzenden Bau-, Stellplatz- und Garagengrundstücke.

4.1.8 Grünflächen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
7.3 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage P3“
Die mit „P3“ bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind unter Maßgabe der Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich) als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Eine Unterbrechung der öffentlichen Grünflächen zur Herstellung von Grundstückszufahrten zum Mischgebiet ist zulässig.

Die bisher als Flächen zum Anpflanzen „F1“ und „F2“ festgesetzten Flächen werden zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen nunmehr als öffentliche Grünflächen „P2“ bzw. „P3“ festgesetzt und verbleiben damit im Eigentum der Stadt Kelsterbach. Die öffentliche Grünfläche „P3“ ist im Bestand bereits vorhanden. Die Festsetzung der Fläche „P3“ erfolgt analog der bisherigen Anpflanzfläche „F2“. Um die Erschließung des Mischgebietes zu sichern, wird die Festsetzung um einen Passus ergänzt, dass zur Herstellung der erforderlichen Zufahrten die öffentliche Grünfläche in untergeordnetem Maße unterbrochen werden darf.

Die verbleibenden Festsetzungen werden unverändert übernommen. Soweit diese auf andere Textfestsetzungen verweisen, ergeben sich Verschiebungen in der Nummerierung.

4.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

~~6.~~ 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

~~6.10 Anlage von Pflanzflächen F1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)~~

~~Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Anpflanzungen F1 sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:~~

~~Mindestens je 100 m² 1 Laubbaum (Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung 6.7)~~

~~Mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzenqualitäten gemäß Festsetzung 6.9)~~

~~6.11 Anlage von Pflanzflächen „F2“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)~~

~~Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Anpflanzungen „F2“ sind unter Maßgabe der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit von Straßenräumen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.~~

~~6.12~~ 8.10 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35 % nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muss mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstückfläche betragen.~~

Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung 8.7 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Entwässerung von Erschließungs- und Gartenwegen, Hauszugängen, Garagenvorplätzen sowie Terrassen muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.

~~6.13 Begrünung der Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet~~

~~Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Hauszugänge und Garagenvorplätze zu beschränken. Die Entwässerung dieser Flächen muss seitlich in die Vegetationsflächen erfolgen.~~

Die bisherige Festsetzung zur Anlage von Pflanzflächen „F 1“ und „F 2“ können aufgrund der Änderungen in diesem Bereich und Festsetzung dieser Flächen nunmehr als öffentliche Grünflächen entfallen.

Die Textfestsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke wird dahingehend geändert, dass die Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum Anteil von Erschließungs-, Gartenwege und Terrassen sowie zum zu pflanzenden Staudenanteil entfallen. Zum einen ist die zulässige Ver-

siegelung über die Festsetzung der GRZ mit entsprechender Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO hinreichend bestimmt, zum anderen ergibt sich hierfür keine Notwendigkeit, da die Anpflanzungen in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplanes keine Berücksichtigung finden. Da die Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten entfällt (s. nachfolgende Erläuterungen), wird der verbleibende Anteil zur Entwässerung von Hauszugängen und Garagenvorplätzen unter der Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke aufgenommen. Die Entwässerung muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet entfällt, da diese Festsetzung einen Widerspruch zu den festgesetzten Flächen für Stellplätze und offene Garagen in den Baugebieten WA 3 darstellt. Bedingt durch die an die Straßenverkehrsflächen angrenzend festgesetzten Flächen für Stellplätze und offene Garagen (Carports) kann in den Baugebieten WA 3 die Versiegelung nicht auf die Hauszugänge und Garagenzufahrten beschränkt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept, sind beide je Wohngebäude erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich der Baugrundstücke unterzubringen.

Die nicht aufgeführten Festsetzungen werden unverändert übernommen. Soweit diese auf andere Festsetzungen verweisen, ergeben sich Verschiebungen in der Nummerierung. Die Rechtsgrundlagen der jeweiligen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.

4.1.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

9. Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

~~7.1 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9Abs. 1 Nr.24 BauGB)~~

9.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 1“ ist eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 3,50 m über O.K. der angrenzenden Südlichen Ringstraße zu errichten.

9.2 ~~Auf diesen Flächen sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4190 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei Einreichung der Baugesuche im Einzelnen nachzuweisen.~~

~~Als Grundlage der Schallschutznachweise stehen die Daten der Schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH (Anlage I zur Begründung dieses Bebauungsplanes) zur Verfügung.~~

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „S 2“ sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen re-

sultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie den Lärmpegelbereichen gemäß Planeintrag entsprechend die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	**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	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile 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 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

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.

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.

Die Festsetzungen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden unter einer eigenen Überschrift getroffen.

Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die entlang der südlichen Ringstraße herzustellende Lärmschutzanlage (zwischenzeitliche bereits umgesetzt) explizit festsetzt und damit planungsrechtlich absichert. Bisher wurde zu diesem Sachverhalt lediglich ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird die Festsetzung zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen dahingehend geändert, dass klargestellt wird, um welche Flächen es sich handelt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Herabstufung der südlichen Ringstraße zur Gemeindestraße, Ausbau Flughafen Frankfurt) wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Belange des Schallimmissionsschutzes überprüft. Zudem berücksichtigten die urs-

prünglichen Festsetzungen nicht die Möglichkeit des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken. Hierzu wurde ein aktuelles Gutachten erstellt.[1]

In den Randbereichen des Plangebietes bestehen trotz der bereits umgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme („S 1“ Lärmschutzwand) Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere ausgehend von der südlichen Ringstraße, die zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet die Festsetzung von weiteren Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich machen.

Die bestehende Festsetzung zum passiven Schallschutz wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung an die aktuellen Gegebenheiten und Ergebnisse angepasst. Zudem wird die Festsetzung auf das nunmehr im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet erweitert. Durch die Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet (vgl. Kap. 4.1.1) sind in diesem Gebiet ebenfalls Wohnnutzungen zulässig. Da der Bereich ursprünglich für die Tankstellennutzung vorgesehen war, befindet sich hier keine Lärmschutzwand. Zudem sollen in dem Mischgebiet auch Handelsbetriebe untergebracht werden, die von der südlichen Ringstraße direkt angefahren werden können. Daher sind nur passive Schutzmaßnahmen möglich. Die Bebauung dient dabei auch der Abschirmung des dahinterliegenden Wohngebietes und ergänzt die bereits errichtete Lärmschutzanlage.

Die Baugebiete, die von der Textfestsetzung betroffen sind, sind im zeichnerischen Teil entsprechend als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG „S 2“ umgrenzt. Innerhalb dieser Fläche werden verschiedene Lärmpegelbereiche festgesetzt, die festlegen welche erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 erforderlich ist.

4.1.11 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

10. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

~~7.2~~ 10.1 ~~Für die~~ In den ~~Baufelder~~ Baugebieten WA A 1 bis WA A 3 ~~(Geschoßwohnungsbau)~~ sind ebenerdige Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, soweit nicht Sammelstellplätze festgesetzt sind.

10.2 In den Baugebieten WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

~~7.3 Stellplätze in den Abstandsflächen~~

~~Abweichend von § 6 (11) HBO sind in den Baufeldern WA 1 und WA 4 bis zu 2 offene Stellplätze ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig.~~

Ebenfalls eine eigene Überschrift erhalten die Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO.

---

1 Fritz GmbH Beratende Ingenieure (2010): Schalltechnische Untersuchung – Vorhaben: Stadt Kelsterbach, Bebauungspläne „Länger Weg II“ und „Länger Weg III“; Einhausen.

Es wird eine klarstellende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in den Baugebieten WA 3 Stellplätze und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzung zu Stellplätzen in den Abstandsflächen entfällt. Die Regelung zu Stellplätzen in den Abstandsflächen wird nach den Vorgaben der HBO ausreichend geregelt.

4.1.12 Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung wird unverändert übernommen.

4.2 Änderungen der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Dachgestaltung

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

~~**8. Dachform, Dachneigung und Traufhöhe**~~

12. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 HBO)

~~8.1~~ 12.1 Dachform und Dachneigung

~~Für die Baufelder WA A1 bis WA A3 gilt die Festsetzung 2.1.~~ In den Baugebieten WA A1 bis WA A3 sind Flachdächer oder geneigte Dächern mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

Für die ~~Baufelder~~ Baugebiete WA 4 sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 40° ~~a.T.~~ vorgeschrieben.

~~Für die Baufelder~~ In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind nur Satteldächer mit eine Neigung der Dächer von 35° ~~a.T.~~ zulässig. Bei einheitlicher Gestaltung der Dachform der ~~Baugruppe~~ Hausgruppe können abweichende Dachformen und Neigungen in diesen ~~Baufeldern~~ Baugebieten zugelassen werden. Die maximale Dachneigung wird jedoch auf 40° ~~a.T.~~ begrenzt.

Dacheinschnitte und Aufbauten nach ~~Pkt.~~ Festsetzung. 12.2 bleiben von diesen Regelungen unberührt.

~~8.2~~ 12.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Im Einzelnen dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte nicht mehr als 2,50 m Breite aufweisen.

Der Abstand zwischen Hauptdachfirst und der Oberkante der Gaube muss mindestens 1,00 m gemessen in der Ebene der Dachfläche betragen.

Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.

~~8.3~~ 12.3 Zwerchgiebel

~~Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.~~ Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen aber eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

~~9 Dächer und Dachgeschosse~~

~~9.1 Staffelgeschosse im Geschossbau~~

~~Die Außenbegrenzung des Staffelgeschosse nach Definition von § 2 (3) HBO muss 1,5 m hinter die raumumschließende Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückspringen.~~

~~9.2 Garagen~~

~~Garagendächer mit einer Dachneigung von mehr als 20°a.T. sind mit Ziegeln zu decken.~~

12.1 Dachform und Dachneigung

Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung dahingehend, dass der Zusatz „a.T.“ entfällt, da dieser zum Verständnis der Festsetzung nicht erforderlich ist.

Weiterhin wird der Begriff „Baugruppe“ durch den Begriff „Hausgruppe“ gemäß BauNVO ersetzt.

12.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Es erfolgt eine Klarstellung der Festsetzung des Abstandes zwischen Hauptfirst und der Oberkante der Dachgaube dahingehend, dass eine Aussage aufgenommen wird, dass der Abstand in der Ebene der Dachfläche zu messen ist.

Die Festsetzung zum Abstand von Dachgauben zur Außenwand ist nicht unter den Festsetzungen zu Zwerchgiebeln zu treffen. Sie wird daher unverändert zu den Festsetzungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern übernommen.

12.3 Zwerchgiebel

Die Textfestsetzung zu Zwerchgiebel wird unverändert übernommen.

Dächer und Dachgeschosse

Für die Festsetzungen ist kein städtebauliches Erfordernis mehr gegeben.

Die Festsetzung zu den Staffelgeschossen hat eine zu große einschränkende Wirkung. Es ist nicht gewollt, dass Staffelgeschosse einen allseitigen Abstand von 1,50 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten müssen. Durch die Regelungen der HBO ist sichergestellt, dass bei Staffelgeschosse mindestens eine Außenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt wird und höchstens eine Geschossfläche von bis zu 75 % des darunter liegenden Geschosses erreicht wird (§ 2 Abs. 4 HBO). Dies wird für ausreichend erachtet. Die Festsetzung entfällt.

Für eine Festsetzung der Dachgestaltung von Garagen mit einer Dachneigung von mehr als 20° wird seitens der Stadt Kelsterbach kein weiteres städtebauliches und gestalterisches Erfordernis gesehen. Die Festsetzung kann daher entfallen.

4.2.2 Einfriedungen

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

13 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 HBO)

13.1 Mauern

An den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen der Baugebiete WA 4 sind nur geschlossene Einfriedungen ~~berankte Mauern~~ bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

~~Für die Grenzmauern innerhalb der abweichenden Bauweise gelten die unter Pkt. 3.1 getroffenen Festsetzungen.~~

Geschlossene Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugebiete WA 4 dürfen maximal 2,50 m hoch sein. Sie dürfen von Gebäude aus max. 5,0 m tief in das Grundstück ragen.

Die Textfestsetzungen zu Einfriedungen in den Baugebieten WA 4 werden dahingehend geändert, dass anstatt berankter Mauern bzw. Grenzmauern geschlossene Einfriedungen festgesetzt werden. Eine Umsetzung der bisher festgesetzten Berankung der Mauern kann nicht erfolgen, da diese im öffentlichen Straßenraum erfolgen müsste. Weiterhin wird durch die Änderung der Festsetzung den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum gegeben und anstatt Mauern können zukünftig beispielsweise auch blickdichte Zäune umgesetzt werden.

4.2.3 Stellplätze auf privaten Grundstücken

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

14. Stellplätze auf privaten Grundstücken (§ 81 Abs. 1 Nr. 3, 4 und Abs. 4 HBO)

14.1 Befestigung der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die ~~oberirdischen, freien~~ ebenerdigen Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter).

14.2 Abschirmung der Stellplätze ~~und~~ für Müll/Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standorte für Müll/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

Es erfolgen redaktionelle Anpassungen dahingehend, dass die oderirdischen, freien Stellplätze nunmehr als ebenerdige Stellplätze benannt werden und klargestellt wird, dass es sich bei der festgesetzten Abschirmung um die der Stellplätze für Müll- /Abfallbehälter handelt.

4.2.4 Offene Garagen (Carports) und Nebengebäude

Textfestsetzung mit Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

15. Offene Garagen (Carports) und Nebengebäude

15.1 Überdachung von offenen Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Überdachungen von offenen Garagen dürfen straßenseitig nur auf Stützen aufgeständert werden und müssen in einem Streifen von 3,00 m parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße offen sein.

15.2 Nebengebäude in der Abstandsfläche (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO)

Nebengebäude (untergeordnete Gebäude) sind in den ~~Baufeldern~~ Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 abweichend von § 6 (11) HBO unmittelbar an der Nachbargrenze im rückwärtigen Grundstückbereich zulässig mit einer grenzseitigen Wandfläche von maximal 8 m² und einer Grundfläche von maximal 7 m².

Die Festsetzungen werden bis auf redaktionelle Korrekturen sowie der Benennung der Rechtsgrundlagen unverändert übernommen.

4.3 Änderungen der zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert bzw. angepasst:

Abbildung 4: Übersichtsplan der wesentlichen zeichnerische Änderungen des Bebauungsplans Nr. 2/1999 „Länger Weg II“

Zeichnerische Änderungen

1. Entsprechend den Erläuterungen des Kap. 4.1.1 (Mischgebiet) und 4.1.8 (öffentliche Grünflächen) erfolgten Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen.

2. Es erfolgt eine Anpassung der bisher mit Gehrechten zu belastenden Flächen (Bereich Wohngebiete WA A2 und WA A3). Die Flächen werden in ihrer Breite den öffentlichen Verkehrsflächen zugeschlagen. Die bisher festgesetzten Gehrechte entfallen.

   Es erfolgt eine Anpassung der bisher mit Gehrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Wohngebiete WA A1 bis WA A3. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden. Die angrenzenden Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Daher ist die Herstellung separater Fuß- und Radwege nicht weiter erforderlich.

Der Stadt Kelsterbach liegen Bauvoranfragen für die Baugebiete WA A1 bis WA A3 vor. Aufgrund der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist die angestrebte Bebauung jedoch nicht zulässig. Daher werden die zeichnerischen Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen dahingehend geändert, dass lediglich die äußeren Begrenzungen hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Baufelder mit einer zwingend III-geschossigen Bauweise erhalten bleiben. Die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes zur baulichen Fassung der Dahlienstraße und des vorgesehenen begrünten Platzes (Geltungsbereich BP Nr. 3/1999 „Länger Weg III“) bleibt durch die Baulinien gewahrt.

3. Die bisher mit Gehrechten belastete Parzelle 196, Flur 2, (Bereich WA A1) wird nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit ist eine fußläufige Verbindung zwischen Straßenverkehrsfläche und dem westlich verlaufendem Gehweg im Bereich der öffentlichen Grünflächen „P 1“ weiterhin gewährleistet.

4. Aufgrund der geänderten Besitzverhältnisse erfolgt in Teilen der allgemeinen Wohngebiete WA 3 eine Änderung der bisher mit Geh- und Fahrechten zu belastenden Flächen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche“ (vgl. Kap. 4.1.7). Damit wird weitestgehend den Besitzverhältnissen der Flächen im städtischen Eigentum und der öffentlichen Widmung Rechnung getragen.

5. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind bisher teilweise Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass zukünftig Flächen für Stellplätze festgesetzt werden, da keine eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu der angestrebten Reihenhausbebauung erfolgt.

6. Im Norden des Plangebietes wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 die Straßenverkehrsfläche um die Parzelle 78 (städtisches Eigentum) erweitert. Analog wird die Fläche für Stellplätze und offene Garagen (Carports) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergänzt.

7. Für das südwestliche Baugebiet WA 3 (Parzellen 243/1 und 243/2) liegt eine Bauvoranfrage seitens eines Investors vor. Um die geplante Bebauung entsprechend umsetzen zu können ist eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Für die im ursprünglichen Bebauungsplan eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird kein weiteres städtebauliches Erfordernis mehr gesehen. Um dem späteren Eigentümern bzw. Bauherrn ein größeres Maß an Gestaltungsfreiheit gewähren zu können, wird das Baufeld nunmehr großzügig gefasst. Die bisher festgesetzte Baulinie entfällt. Weiterhin wird eine Fläche für ebenerdige Stellplätze und Garage ergänzt, um diese auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.

8. Die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden entsprechend an die neuen Ergebnisse des erneuten Gutachtens angepasst (vgl. Kap. 4.1.10). Weiterhin wird eine redaktionelle Korrektur des bisherigen Planzeichens zur besseren Lesbarkeit vorgenommen.

Redaktionelle Korrekturen der Planzeichnung

- Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ werden redaktionell um das entsprechende Symbol nach Planzeichenverordnung ergänzt, um die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung eindeutig zu definieren.
- Im Osten des allgemeinen Wohngebietes WA A3 wird eine Fläche für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze redaktionell ergänzt.
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baugebieten WA 3 und WA A1 wird redaktionell ergänzt.
- Es erfolgen marginale zeichnerische Anpassungen der Grundstücksabgrenzungen von Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an die Parzellen des aktuellen Katasters.
- Die Nutzungsschablonen werden entsprechend an die geänderten Festsetzungen angepasst. Die Einschriebe zur Grundstücksbreite und maximalen Grundfläche können entfallen.
- Im Bereich des Hortensienweges und des Malvenweges waren bisher in der Planzeichnung öffentliche Parkflächen markiert. Diese sind im Rahmen der Umsetzung der Straßenplanung zugunsten von Versickerungsanlagen nicht umgesetzt worden und entfallen daher.
- Die Nutzungsschablonen werden entsprechend den vorgenommenen Änderungen angepasst.

4.4 Änderung von Satzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Satzungen

Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung
~~**I Regenwassernutzung in Zisternen**~~ ~~Auf Dachflächen von Wohngebäuden anfallender Niederschlag ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Wachmachine) und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind an eine Sickereinrichtung (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Straßenkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden. Eine Entwässerung in die öffentliche Grünfläche ist unzulässig.~~ ~~**II Versickerung von auf Wohnstraßen anfallendem Regenwasser**~~ ~~Auf Wohnstraßen anfallendem Regenwasser ist in angrenzende öffentliche Grünflächen zu entwässern und über ein Mulden- / Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen.~~

Die im Bebauungsplan getroffenen Satzungen können entfallen, da deren Umsetzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend gesichert ist.

Kennzeichnung

Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet wurden Quecksilberbelastungen des Oberbodens festgestellt. Die festgestellten Belastungen mit Quecksilber-Feststoff betragen bis zu 6,0 mg/kg) und überschreiten in einzelnen Fällen den Quecksilber-Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze von 5,0 mg/kg nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Ein Schadstoffübertrag vom Boden auf Nutzpflanzen kann daher im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. (Nähere Einzelheiten zu den Untersuchungsergebnissen können der gutachterlichen Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen im Neubaugebiet Länger Weg II und III der HPC AG vom 19.04.2011 entnommen werden. Die gutachterliche Stellungnahme kann beim Magistrat der Stadt Kelsterbach, Fachbereich I.3 – Bauamt eingesehen werden.)

Im Fall der Anlage von Nutzgärten wird daher empfohlen, den vom Grundstück abgetragenen Oberboden nicht in den Nutzgärten wiederzuverwerten bzw. im Bereich von Nutzgärten einen Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von ca. 0,40 m vorzunehmen.

Im Plangebiet sind nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes und nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 1. Änderung Boden-Belastungen durch Quecksilber bekannt geworden. Es wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt daher in den Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

Hinweise

Darstellung der Änderungen zw. BP 2001 / 1.Änderung

~~a Um die Baugrundstücke, die an die Südliche Ringstraße angrenzen, vor den von dieser Straße ausgehenden Lärmimmissionen zu schützen, ist dort der Bau von Lärmschutzanlagen geplant. Die Höhe der geplanten Lärmschutzanlagen beträgt 3,50 m über O.K. der angrenzenden Straßen.~~

~~Wie eine vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, ist trotz dieser Maßnahme bei einigen der Baugrundstücke in den OG´s mit einer Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu rechnen. Die Bereiche, in denen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 für passive Lärmschutzmaßnahmen geführt werden muss, sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen festgesetzt.~~

Bei der Errichtung ~~der~~ von Wohngebäuden auf den von der Festsetzung zu Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 2“ betroffenen ~~diesen~~ Grundstücken wird ~~deshalb~~ empfohlen, die Höhenentwicklung der Gebäude durch den Verzicht auf Kellersockel und ausgebaute Dachgeschosse zu reduzieren sowie entweder die Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass keine zur Lärmquelle orientierte Fenster erforderlich sind ~~oder die Aufenthaltsräume mit Lärmschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten~~.

b Innerhalb des ~~Baugebietes~~ Plangebietes sind entsprechend dem „Gesetz über die Förderung rationeller und umweltfreundlicher Energienutzung in Hessen“ (Hessisches Energiegesetz) von