

**Gemeinde Egelsbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Theodor-Heuss-Straße 30“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf**

**07. Oktober 2024**

Bearbeitung:  
M. Sc. Weiliang Zhou  
M. Sc. Sebastian Pufe  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

# **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

## **1. Definition Baufeld**

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Maßen der baulichen Nutzung abgegrenzt wird.

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

Vorhabenbezogene Wohngebiete (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist im Baufeld 1:

Ein gemischt genutztes Gebäude mit folgenden Nutzungen:

- Im Erdgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.
- Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss

In den Baufeldern 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig.

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

### **3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) wird wie folgt für die einzelnen Bereiche festgesetzt:

#### Baufelder 1 und 3

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,80 überschritten werden.

#### Baufeld 2

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,60 überschritten werden.

### **3.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen maßgebenden Grundstücksflächen sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten gemeinschaftlichen privaten Erschließungswege nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Verteilungsmaßstab ist der Flächenanteil an der gemeinschaftlichen privaten Erschließungswege, der den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb eines Baufeldes zugewiesen wird.

### **3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

### **3.4 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

#### **5. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z. B. Balkone, Terrassen und Zugangstreppen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

#### **6. Stellplätze, Garage und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

##### **6.1 Stellplätze, Carport und Garage**

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### **6.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 14 BauGB)**

##### **7.1 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Gehölzrodungen und das Abhängen von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Vor Umbauarbeiten am bestehenden Wohnhaus hat eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere feststellen zu können. Erfolgt ein Nachweis, ist eine Abstimmung über das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Abrissarbeiten an den Nebengebäuden werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar begonnen.

##### **7.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie der Irritation von Vögeln und Fledermäusen ist Außenbeleuchtung, welche folgende Bedingungen erfüllt, zulässig.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 – 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

### 7.3 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Maßnahmen zur Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind u. a. geeignet:

- flächige Markierungen
- halbtransparente Materialien
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand
- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent
- keine spiegelnden Fassadenflächen

### 7.4 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### 7.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über die Regenwasserkanäle (Trennsystem) abzuleiten.

## 8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 1“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Baufelder 2, 3 und des Eigentümers des Flurstücks 40/3 zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baufeldes 3 und des Eigentümers des Flurstücks 40/3 zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 3“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 40/3 zu belasten.

Die Breite der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen beträgt 3,0 m.

## 9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GpE“ festgesetzten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen in Form von gemeinschaftlichen privaten Erschließungswegen und sind den Baugrundstücken innerhalb der Baufelder mit demselben Index-Buchstaben zugeordnet.

## 10. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes in der aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

Es wird auf die Festsetzung II. 13. „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

## **11. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **11.1 Zu erhaltende Einzelbäume**

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenempfehlung IV. 9. auszuwählen.

### **11.2 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sowie Geovlies / Folien sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **11.3 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° von Gebäuden und Garagen sowie Carports sind dauerhaft und fachgerecht extensiv gemäß Artenempfehlung IV. 9. zu begrünen und zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens eine Mächtigkeit 10 cm aufweisen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### **11.4 Begrünung von Stellplätzen**

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe entsprechend den Artenempfehlungen (s. Hinweis IV. 9.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten der Bäume kann abgewichen werden.

### **11.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

### **11.6 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäumen und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach ein Jahr nachzupflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

## **12. Dachformen und -neigungen**

Dachformen und -neigungen sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

## **13. Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

## **14. Einfriedungen**

Es sind Hecken, Sträucher und offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitterzaun) zulässig. Die Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

# **III. Kennzeichnungen Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

## **1. Erdbebenzone**

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet.

## **2. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2,6 – 4,4 m, Quelle: Landesgrundwasserdienst, Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z. B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

# **IV. Hinweise und Empfehlungen**

## **1. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs sowie der Hindernisbegrenzungsflächen des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Somit bedarf die Errichtung von Bauwerken ab 142,5 m ü. NN der vorherigen Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt gem. §§ 12 Abs. 2, 17 LuftVG.

Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte) ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, ist gem. § 15 LuftVG stattdessen die Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

## 2. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für WSG WW Mörfelden, Mörfelden-Walldorf (WSG-ID 433-004) und WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (WSG-ID 433-005).

Die Schutzgebietsverordnungen (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau, vom 3. August 1983, StAnz. 36/1983, S. 1784) sind zu beachten.

## 3. **Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.

## 4. **Artenschutz**

Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## 5. **Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität**

Jeder Stellplatz ist gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszurüsten.

## 6. **Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 7. **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Hessen ARCHÄOLOGIE, Ida-Rhodes-Straße 1, 64259 Darmstadt, Tel.: 06151-397783-0, [archaeologie.darmstadt@hessenarchaeologie.de](mailto:archaeologie.darmstadt@hessenarchaeologie.de)) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Offenbach unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

## 8. **Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die

Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## 9. Hessisches Nachbarschaftsrecht

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.

## 10. Artenempfehlungen / Pflanzliste

### Bäume

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus pyraeaster	Wilde Birne
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
------------	-----------------------

Carex caryophylla	Frühlingssegge
Carex humilis	Niedrige Segge
Festuca rupicaprina	Gämsenschwingel
Melica ciliata	Wimperperlgras
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsenelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium	Purpurrote Fetthenne
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz