



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:
- Die Grundflächenzahl (GRZ 0,5) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen um weitere bis zu 10 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist als abweichende Bauweise die halboffene Bauweise festgesetzt. Es ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Wohngebäude sind maximal 13 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe und Bezugshöhe

§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

Festgelegte Bezugshöhe ist der Kanaldeckel auf der Straße vor dem Haus Nr.36 mit 115,33 m ü. NN. Die max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 126,00 m ü. NN festgesetzt.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren. Es sind keine Schotter- oder Kiesgärten zulässig.

1.9 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>
Birke <i>Betula alba</i>	Haselnuss <i>Corylus avellana</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Pflaferhütchen <i>Euonymus europaeus</i>
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Hundsrose <i>Rosa canina</i>
	Salweide <i>Salix caprea</i>
	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>
	Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i>
	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel Gelber Edelapfel Winterrambour Gute Graue Ditzels Rosenapfel Schafnase Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop Bismarkapfel Gewürzluke	Birne Bosc's Flaschenbirne
Zwetsche Nancy Reneklode Hauszwetsche	Kirsche Telckners Schwarze Königskirsche, Typ Querfurt Schneiders späte Knorpelkirsche

Bei der Auswahl der Baumarten soll besonders die Trockenheitsresistenz und Klimaresilienz berücksichtigt werden. Hinweise für die Auswahl können in der laufend fortgeschriebenen Datenbank der HLNUG zu klimaresilienten Bäumen erhalten werden: <https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden>.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vor dem Beginn umfangreicher Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten müssen die Gebäude von einer fachkundigen Person untersucht und dokumentiert werden, ob besonders geschützte Tiergruppen (v.a. Fledermäuse, Bliche, Reptilien, Vögel) gemäß § 44 BNatSchG vorhanden sind und ob bzw. in welchem Umfang die Baumaßnahme und insbesondere die hierfür notwendigen vorbereitenden Abrissmaßnahmen eine Beeinträchtigung darstellen können.

Sollten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Abriss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung/ Befreiung zu beantragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Dachgestaltung

Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.

Dacheindeckung

Flachdächer sind bis zu einer Dachneigung von 15° aus ökologischen Gründen dauerhaft mit einem sickerfähigen Dachaufbau/ Substrat mit einer Stärke von mind. 0,12 m auszuführen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Ausgenommen von der Begrünung sind die erforderlichen Flächen für Terrassen sowie Bereiche, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung und der Aufnahme technischer Anlagen dienen.

Dachaufbauten

Gauben sind als Flachdach- oder Schieppgauben nur bei Dachneigungen des Hauptdaches größer 25° auszuführen und auf maximal 50% der Traufhöhe zu beschränken. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Stellplätze und Gebäudezuweisungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Schotterrassen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. zu beachten.

Sofern für die Entwässerung befestigter Flächen Versickerungsräume vorgesehen werden, ist deren Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

2.4 Regenwasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Es darf mit max. 5l/sec/ha als Überlauf in den Abwasserwasserkanal eingeleitet werden.

2.5 Beleuchtungen im Außenraum

Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche zu lenken und kein Licht in den oberen Halbraum abzustrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkeklasse von G6 auszustatten.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen fest-gestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz

Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Im Geltungsbereich liegt der Grundwasserflurabstand bei 0 – 3 m.

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausföhrung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Sollte ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser erfolgen, dann ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Der ausgehobene kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und vorzugsweise auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten. Ist dies nicht möglich, ist er fachgerecht zu entsorgen.

3.5 Immissionsschutz

Lärmemittlernde Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendenstabsanlagen, Lüftungsgeräte und Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

3.6 Kommunale Satzungen

Auf die aktuellen kommunalen Satzungen der Gemeinde Mainhausen wird hingewiesen. Insbesondere auf die Stellplatzsatzung, Entwässerungs-, Abwasser-, Wasser- und Abfallsatzung.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA 13Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 13 Wohnungen zulässig
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
(1,0)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = 126,00 m ü. NN	maximale Firsthöhe = 126,00m ü. NN. als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Halboffene Bauweise	- nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche	Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Vorkehrung besonderer baulicher Sicherheitsmaßnahmen

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

GW - Flurabstand 0 - 3m, "Vernässungsgefährdetes Gebiet"	GW - Flurabstand 0 - 3m, "Vernässungsgefährdetes Gebiet"
---	--

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Rechtsplans Bebauungsplans Nr. 13 "Gartengelände Obergärten"	Abgrenzung des Rechtsplans Bebauungsplans Nr. 13 "Gartengelände Obergärten"
DN 0°-45°	Angabe der zulässigen Dachneigung
Höhenbezugspunkt	Höhenbezugspunkt

7. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen	vorhandene Grundstücksgrenzen
Maßlinie / Maßzahl	Maßlinie / Maßzahl
144	Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3736), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Babenhäuser Straße 36 - 38“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom am bis einschließlich am Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom am zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich am aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 36 - 38“ in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 36 - 38“ in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 36 - 38“ in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Mainhausen, den
(Frank Simon)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Mainhausen, den
(Frank Simon)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Mainhausen durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.

Büdingen, den
Frauke Bonewitz

. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Babenhäuser Straße 36 - 38"

(mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 13
"Gartengelände Obergärten")

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7

63654 Büdingen

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
25002 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Kümpel
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	08.08.2025



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)

Übersichtskarte