

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Babenhäuser Straße 36 - 38"
Gemeinde Mainhausen
OT Zellhausen
(mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände
Obergärten“)

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

Auslegung
im Verfahren gemäß §13a BauGB

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
08.08.2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 2 | Veranlassung und Planziel | 1 |
| 2.1 | Bauvorhaben | 2 |
| 3 | Räumliche Lage und Geltungsbereich | 2 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 4.1 | Rechtsgültiger Bebauungsplan in Teilflächen | 3 |
| 4.2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 4 |
| 4.3 | Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB..... | 5 |
| 5 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 5.1 | Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) | 5 |
| 5.2 | Schutzgebiete | 6 |
| 6 | Bestandssituation | 7 |
| 6.1 | Aktuelle Nutzung und Bestand..... | 7 |
| 6.2 | Verkehrliche Erschließung..... | 8 |
| 6.3 | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 6.4 | Immissionssituation | 8 |
| 6.5 | Boden und Vegetation | 8 |
| 6.6 | Klima..... | 8 |
| 6.7 | Geschichte und Kultur..... | 9 |
| 6.8 | Altablagerungen..... | 9 |
| 6.9 | Wasser..... | 9 |
| 7 | Planung | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.3 | Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 7.4 | Zahl der Wohneinheiten | 11 |
| 7.5 | Energiestandard | 12 |
| 7.6 | Immissionsschutz | 12 |
| 7.7 | Erschließung..... | 12 |
| 7.8 | Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken..... | 14 |
| 7.9 | Gebäudegestaltung | 15 |
| 7.10 | Hinweise | 16 |
| 7.11 | Artenschutz nach § 44 BNatSchG | 17 |

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat in ihrer Sitzung am 11.03.2025 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Babenhäuser Straße 36 - 38“ beschlossen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der durch Nachverdichtung Wohnraum schafft. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

2 Veranlassung und Planziel

Der Vorhabenträger, die Firma Bab3638 GmbH aus Mainhausen-Zellhausen, vertreten durch Herrn Hardy Ruppert, ist auf die Gemeinde zugegangen, mit dem Anliegen, die Grundstücke der Babenhäuser Straße 36 und 38 baulich zu entwickeln. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die bab3638 GmbH möchte auf den Grundstücken der Babenhäuser Straße 36 und 38 ein vorhandenes Wohnhaus grundlegend sanieren und umbauen, sowie ein weiteres Wohnhaus mit Nebengebäuden abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Die Abrissgenehmigung hierzu liegt bereits vor.

Es soll ein Wohngebäude mit 13 Wohnungen errichtet werden, wobei Neubau und Sanierungsbau rückseitig zu einem Gebäude verbunden werden.

Für die Erschließung und den Nachweis der notwendigen Stellplätze sollen zwei rückseitig angrenzende Gartengrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden. Da diese beiden Grundstücke über den Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ als private Grünfläche geregelt sind, wird dieser Bereich durch eine Teiländerung des Bebauungsplans in das Vorhaben einbezogen.

Unter Einbeziehung dieser Grundstücke ist eine möglichst konfliktfreie Erschließung über die Taunusstraße sowie die Stellplatzunterbringung möglich.

Für die Kostenübernahme aller mit der Planung anfallenden Aufwendungen wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Mit dieser Planung möchte die Gemeinde Mainhausen Wohnbauflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stellen, da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet besteht. Die Gemeinde Mainhausen legt Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes, die sich in die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung

einfügt. Planungsvorgabe ist, die Wohnbauten in die örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen einzupassen.

2.1 Bauvorhaben

Es soll ein Wohngebäude mit 13 Wohnungen errichtet werden, wobei Neubau und Sanierungsbau rückseitig zu einem Gebäude verbunden werden.

Derzeit befinden sich auf den beiden Grundstücken Babenhäuser Straße 36 + 38 lediglich 3 Wohneinheiten.

Es werden Wohnungen in verschiedenen Größen als 2- bis 5-Zimmerwohnungen geplant. Dadurch soll ein möglichst großer Personenkreis angesprochen werden. Die Wohnungen sollen als Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten angeboten werden. Durch den Einbau eines Aufzugs sind die Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Der Neubau ist als Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant und passt sich somit an die vorhandene Nachbarbebauung an. Die Trauf- und Firsthöhen der Umgebung werden aufgegriffen.

Der Stellplatzbereich soll mit Rasengittersteinen und die Zufahrt mit versickerungsfähigen Ökopflaster ausgeführt werden. Die versiegelte Fläche wird somit so gering wie möglich gehalten.

Die Flachdächer von Neubau und auch von Stellplatzüberdachungen werden als Gründächer ausgeführt. Diese haben einen ökologischen Mehrwert und wasserspeichernde Funktion. Bei Bedarf werden zur Regenrückhaltung zusätzliche Retentionsflächen (Rigolen) geplant.

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Zellhausen, an der Ecke Babenhäuser Straße und Taunusstraße. Westlich der Babenhäuser Straße liegt der alte Ortskern, östlich grenzen die Oberngärten an, ein Bereich mit Kleingärten entlang des Mühlbachs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Zellhausen

Flur: 1

Flurstücke: 200, 158, 159, 145/1, 144

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.434 m²

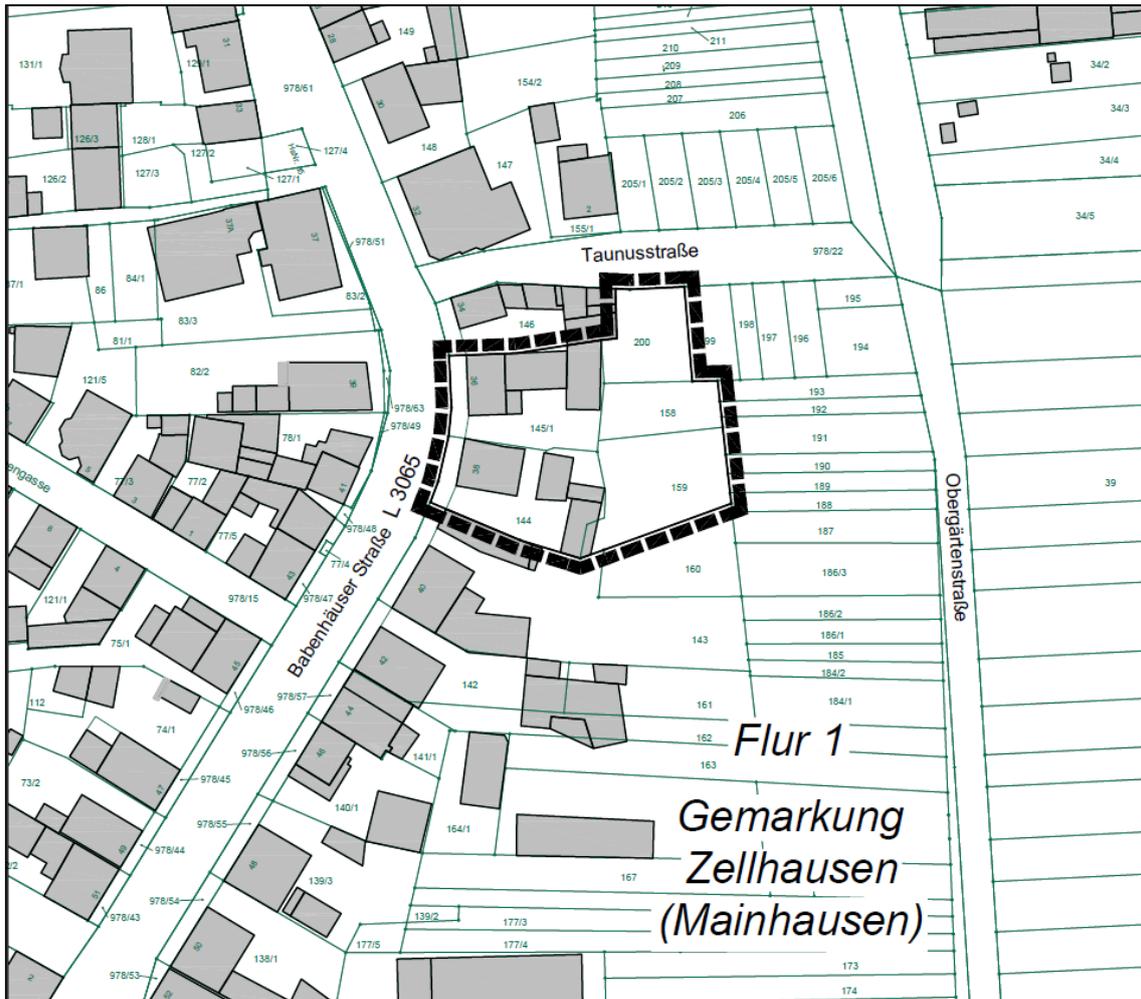


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Babenhäuser Straße 36 – 28“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan in Teilflächen

Für die westliche Planhälfte liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich.

Die beiden Grundstücke (Flurstück 200 und 158) im Osten des Planbereiches sind über den seit 2003 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ als private Grünfläche geregelt. Diese Flächen sollen zur Erschließung über die Taunusstraße sowie für Stellplätze genutzt werden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich durch eine Teiländerung des Bebauungsplans in das Vorhaben einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ wird mit der vorliegenden Bauleitplanung für die überlagernden Flächen unwirksam. Die Nutzung der betroffenen Grundstücke wird entsprechend der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von „Grünfläche-privat“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

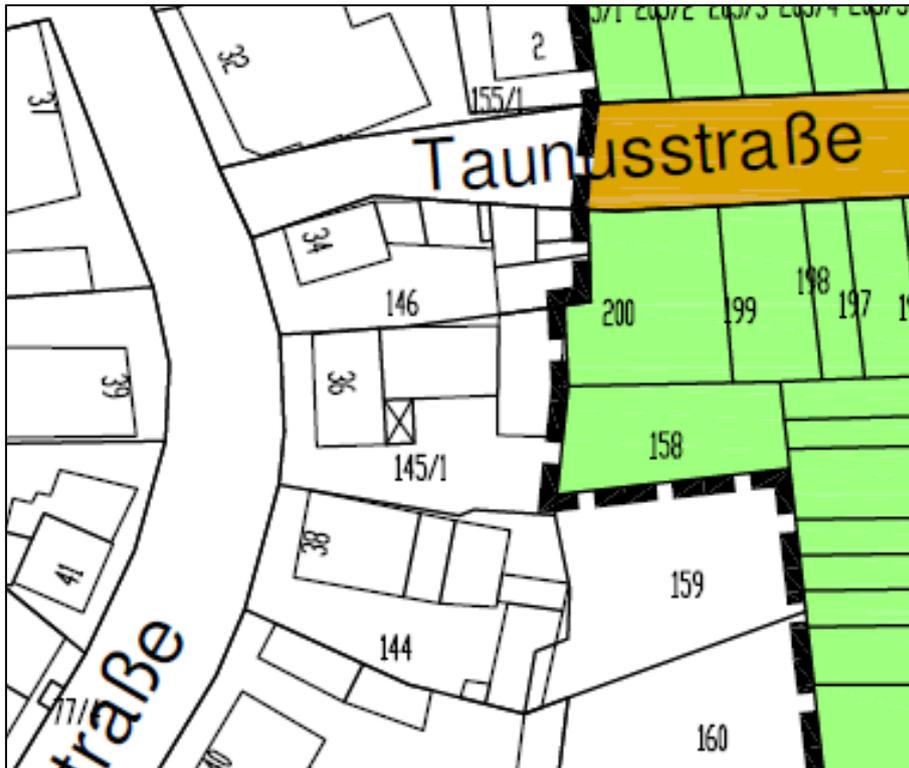


Abb.: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für die Umsetzung des oben beschriebenen Projektes beantragte der Vorhabenträger bei der Gemeinde Mainhausen, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB einzuleiten.

Diese Sonderform der Bebauungspläne ermöglichen Gemeinden die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag) (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB).

Beim vorliegenden Bebauungsplan ist der Vorhabenträger sowohl bereit als auch in der Lage, diese Bedingungen zu erfüllen. Ein entsprechender Finanzierungsnachweis wird im Rahmen des Durchführungsvertrages erbracht. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan hat die Rechtswirkungen eines Bebauungsplans. Verschiedene Vorschriften sind jedoch gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht anwendbar, nämlich die Regelungen über die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14-18 BauGB), über die Vorkaufsrechte (§§ 22-28), über das Planungsschadenrecht und die Umlegung (§§ 39-79) sowie über den Erschließungsbeitrag und über die Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 127-

135). Ebenso besteht keine Bindung an die Festsetzungen in § 9 BauGB und an die Baunutzungsverordnung. Der Regelungsinhalt eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann daher über diese Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen.

4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Das Plangebiet soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² oder mit entsprechender Regelung nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Die zulässige Grundfläche beläuft sich im vorliegenden Fall auf deutlich unter den 20.000 m², da bereits der Geltungsbereich nur 1.434 m² umfasst.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, also FFH- und Vogelschutzgebiete, sind.

Im Rahmen einer Vorprüfung konnte die Beeinträchtigung ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 5.2 Schutzgebiete).

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Die Planfläche ist im RegFNP 2010 als:

- Mischbaufläche - Bestand dargestellt.

Die östliche Planungsfläche überlagert sich leicht mit der Darstellung als Grünfläche Gärten, die auch als Regionaler Grünzug eingetragen ist.

Von der Darstellung Grünfläche Gärten werden lediglich 349 m² mit dem Bebauungsplan überplant.



 Planungsraum

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2018

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 25 (1) HeNatG werden durch die Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt.

Es sind auch keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/ Zellhausen“. Es besteht aus drei Teilgebieten, Teilgebiet Mainflingen, Teilgebiet Häuserschloss und Teilgebiet Zellhausen.

Das Teilgebiet Mainflingen liegt 680 m entfernt östlich des Baugebiets.

Zwischen Planfläche und Schutzgebiet liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Zellhausen.

Die Erhaltungsziele des Gebietes beziehen sich auf die Sandtrockenrasenkomplexe mit trockenen Sandheiden und Dünen mit offenen Grasflächen, Borstgrasrasen-Vorkommen und Magere Flachland-Mähwiesen, die sich in einem guten Erhaltungszustand befinden.

Dem Bebauungsplangebiet fehlen durch die bestehenden Flächennutzungen als Siedlungsfläche zu dem Schutzgebiet sowohl die funktionellen Bezüge, als auch durch die trennenden Strukturen (Gewerbe- und Industriegebiet) die räumlichen Bezüge.

Es lässt sich keine relevante Wirkung der geplanten Bebauung auf das Schutzgebiet und seine Schutzzwecke erkennen. Nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten können ausgeschlossen werden.

6 Bestandssituation

6.1 Aktuelle Nutzung und Bestand

Die Grundstücke an der Babenhäuser Straße 36 und 38 sind mit zwei Wohnhäusern bestanden. Auf dem Grundstück der Nr. 38 befinden sich noch verfallene Nebengebäude mit ähnlich großer Grundfläche wie das Wohngebäude. Im Westen bildet die Babenhäuser Straße den Abschluss der Grundstücke. Ein Streifen von 2,50 m Breite wird als Gehweg genutzt. Auf den hinter liegenden Grundstücken findet eine Gartennutzung statt. Es handelt sich um Hausgärten. Das Gelände ist bis auf die Gartengrundstücke nahezu vollständig versiegelt. Neben den Gebäuden sind die Hofflächen gepflastert. Ein kleiner Bereich ist als Zierteich angelegt.



Straßenseite der Babenhäuser Straße Nr. 36



Hofansicht der Nummer 38 (Abrissgebäude)



Nebengebäude Nr. 38 (Abriss)



Gartenansicht von der Taunusstraße

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Wohngrundstücke werden über je eine Einfahrt von der Babenhäuser Straße erschlossen. Die versiegelten Höfe dienen als Parkplatzflächen.

Von der Taunusstraße aus erreicht man den Garten auf dem Flurstück 200 über eine Pforte. Eine Zufahrt für PKW existiert nicht.

In Zellhausen werden die Bushaltestellen Ostring, Wiesenstraße und Keilmannsplatz angefahren. Die Haltestellen befinden sich ca. 350 m weit vom Bauvorhaben entfernt.

Das Plangebiet liegt auch im Einzugsbereich des in ca. 1.800 m Luftlinie entfernten Bahnhofs in Zellhausen an der Regionalbahnverbindung von Erbach nach Hanau.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit allen Medien-Anschlüssen ist gesichert. Die Bestandsbebauung ist voll erschlossen.

6.4 Immissionssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der Babenhäuser Straße, der Haupteerschließungsstraße durch Zellhausen. Das Gebiet ist mit Straßenlärmimmissionen belastet.

6.5 Boden und Vegetation

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils Zellhausen auf bereits bebauten und größtenteils versiegelten Grundstücken. Die natürliche Bodenfunktionen sind bereits stark beeinträchtigt. Die Erkundungsbohrungen des projektbezogenen Bodengutachtens haben Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,40 m u.GOK nachgewiesen.

Im Bereich der Gärten ist der Versiegelungsgrad geringer, beeinträchtigt werden die Böden nur durch Plattenwege und Gartenhütten. Es handelt sich um Aueböden, die weiter östlich als Niedermoor kartiert sind.

In den Gärten dominieren zentrale Rasenflächen mit randlich stehenden Ziergehölzen, überwiegend Koniferen. Eine Große Thuja ist bereits abgestorben.

Die gepflegte Vegetation in den Gärten lässt keine Rückschlüsse auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten zu. Hinweise auf Artvorkommen, die eine artenschutzrechtliche Betrachtungen erfordern, bestehen nicht.

6.6 Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils Zellhausen auf bereits bebauten Grundstücken. Die Randlage zum Grünzug Obergärten hin sorgt für eine ausreichende Versorgung mit Frischluft, trotzdem ist die thermische Belastung der Ortslage sehr hoch.

6.7 Geschichte und Kultur

Kultur- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Da es sich um bereits aufgefülltes und bebautes Gelände handelt, ist ebenfalls nicht mit dem Auftreffen von Bodendenkmälern zu rechnen.

6.8 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor. Die in den Bohrungen aufgeschlossenen gewachsenen Bodenschichten sind organoleptisch unauffällig gewesen. Innerhalb der Auffüllböden sind vereinzelt Schlacken- und Fliesenreste eingelagert.

6.9 Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser befindet sich in einem schlechten chemischen Zustand aufgrund diffuser Einträge aus der Landwirtschaft. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist sehr hoch, der Flurabstand des Grundwasserporenleiters liegt unter 2 m. Laut Bodengutachten ist mit einem Grundwasserstand bei 113,5 m. üNN zu rechnen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

7 Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung soll durch die Festlegung als „Allgemeines Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es soll in zentraler Ortslage weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Vorhaben und Erschließungsplan

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine der Umgebung angepassten Bebauung geregelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) in Verbindung mit den maximalen Gebäudehöhen und Vollgeschossen.

GRZ und GFZ (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl mit 0,5 eingetragen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 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).

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem „Allgemeines Wohngebiet“ bei 0,4.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 36 – 38“ setzt eine GRZ I von 0,5 fest.

Im Plangebiet wird der Orientierungswert der GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 somit um 0,1 überschritten. Diese Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung einer verdichteten Bauweise in der innerörtlichen Lage. Sie ist an das Maß der Umgebungsbaudichte angepasst. Die Grundstücke sind dicht bebaut und durch Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude hoch ausgenutzt.

Im Baubestand haben die Grundstücke Nr. 36 eine Ausnutzung von GRZ 0,49 und Nr. 38 von GRZ 0,45. Die berechnete GRZ des Neubauprojektes liegt nach Grundstücksvereinigung bei 0,43. Damit passt sich das Neubauprojekt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der umgebenden und der auf den Grundstücken bestehenden Ausnutzung an.

Nebenanlage mit Dachbegrünung

Nebenanlagen wie Carports sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Begründet wird dies damit, dass eine Dachbegrünung positiv zum Stadtklima beiträgt. Durch die Dachbegrünung kann ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Zusätzlich verhindert eine Dachbegrünung eine Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten.

Erschließungsflächen „Vorgarten“

Der Grundstücksstreifen von 2,50 m Breite vor den Häuser, der als Gehweg zur öffentlichen Benutzung bereitgestellt wird, soll nach wie vor dieser Nutzung dienen. Die Bereiche, die nicht für die Erschließung des Grundstücks befestigt werden müssen, würden im Regelfall als Vorgarten gärtnerisch angelegt und

gepflegt werden. Da eine gärtnerische Gestaltung die Nutzung als Gehweg ausschließt, bleiben die Flächen unverändert durchgängig befestigt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

Um für die Ortslage des Baugrundstücks eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung beizubehalten, wird die höchstzulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus Nr. 36, welches saniert wird, weist zwei Geschosse und ein Satteldach mit Traufseite zur Straße auf. Bei der Sanierung wird die grenzseitige Traufhöhe beibehalten, die Giebelseite wird straßenseitig gedreht. Da der Neubauteil mit einem Flachdach ausgebildet werden soll, wird eine Dachneigung im Bebauungsplan zwischen 0° und 45° Neigung zugelassen. Die Trauf- und Firsthöhen der Umgebung werden aufgegriffen, die Höhenbegrenzung erfolgt über die Festsetzungen der maximalen Firsthöhe. Einzuhalten ist eine Höhe von 126,00m ü.NN, was einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m entspricht.

7.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Als abweichende Bauweise (a) ist die halboffene Bauweise bestimmt. In diesem Fall ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen, nach Süden ist eine Abstandsfläche von 3,00 m einzuhalten.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Baugrenzen. Somit ist gewährleistet, dass die Baukörper sich in die Straßenflucht und in der rückwärtigen Bebauungsflucht einfügen. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

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

7.4 Zahl der Wohneinheiten

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Dem Planvorhaben selbst liegt ein konkretes Konzept (VEP), mit einem Gebäude und 13 Wohneinheiten zugrunde. Es erfolgt eine Grundstückszusammenlegung. Daher sind als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Wohngebäude maximal 13 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

7.5 Energiestandard

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorschriften des aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zugrunde zu legen. Mit diesem Standard werden die Ziele zum nationalen Klimaschutz im Gebäudesektor verwirklicht und die Wärmewende vorangetrieben.

7.6 Immissionsschutz

Hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm von Gebäuden, welche im Geltungsbereich des B-Plans neu errichtet bzw. genehmigungspflichtig baulich geändert werden, wird auf die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2024/1) hingewiesen. Zur Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der MVV TB und somit die DIN 4109-1:2018-01 zu beachten. Nach Anlage A 5.2/2 ist der schalltechnische Nachweis nach DIN 4109-2:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 zu führen. Diese Regularien beschreiben die gesetzlichen Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz und bedürfen keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird bei der vorliegenden Verkehrslärmbelastung auf das Erfordernis eines Schallschutznachweises hingewiesen.

7.7 Erschließung

Kfz-Verkehr

Bedingt durch die schmale Grundstücksbreite in der Kurve der stark befahrenen Babenhäuser Straße birgt die Zufahrt von dieser Seite ein hohes Gefahrenpotenzial. Im Bestand werden die 3 vorhandenen Wohneinheiten von dieser Seite erschlossen.

Um die verkehrliche Situation durch die Nachverdichtung nicht zu verschlechtern, und die Erschließungssituation bestmöglich zu regeln, ist die Haupt-Erschließung des Wohngebäudes über die Taunusstraße vorgesehen. Die mögliche hohe Unfallgefahr auf der Babenhäuser Straße (Hauptstraße) kann dadurch entschärft werden. Die PKW-Stellplätze und deren Zufahrt sind von der Taunusstraße aus auf den Flurstücken 158 und 200 geplant. In der Taunusstraße besteht eine Einbahnregelung in westliche Richtung.

3 geplante Stellplätze werden weiterhin über die Babenhäuser Straße zu erreichen sein.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mainhausen werden auf dem Grundstück die geforderte Anzahl von Stellplätzen errichtet. Die nach

Stellplatzsatzung geforderten Bäume werden in den Nebenflächen gepflanzt. Gemäß der Stellplatzsatzung sind je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (§7 Stellplatzsatzung). Auf dem Grundstück sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen

Rad- und Fußverkehr

Die Grundstücke sind über die vorhandenen Wege für alle Verkehrsarten erschlossen. Für Fußgänger ist der Zugang über die Babenhäuser Straße vorgesehen. Dort bleibt ein 2,50 m breiter Grundstücksstreifen als Gehweg erhalten.

ÖPNV

In Zellhausen werden die Bushaltestellen Ostring, Wiesenstraße und Keilmannsplatz angefahren. Zu den Haltestellen sind es ca. 350 m Fußweg. Das Plangebiet liegt auch im Einzugsbereich des in ca. 1.800 m Luftlinie entfernten Bahnhofs in Zellhausen an der Regionalbahnverbindung von Erbach nach Hanau.

Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Versorgung des Grundstücks ist durch Anschlüsse an die Bestandsleitungen gesichert.

In der Hauptstraße entlang des Plangebietes sind Wasser-, Strom- und Kanalleitungen vorhanden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind ggf. weitere Hausanschlüsse in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern herzustellen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Zu erhaltende Bestandsleitungen sind während der Bauzeit zu schützen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Mainhausen sicherzustellen. Es werden durch die Nachverdichtung 10 neue Wohneinheiten geschaffen (gegenüber 3 Wohneinheiten im Bestand). Für die zukünftigen 13 Wohneinheiten ist folgender Wasserbedarf anzusetzen:

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme in WA –Gebiet / Wohnen:

Einwohnerzahl bei durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt ca. 26 Einwohner.

Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot d$

$Q_d = E \cdot q_d = 26 \cdot 125 = 3.250 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 3.250 \text{ l/d} = 325 \text{ l/h}$

Bei der geplanten baulichen Ausnutzung ist eine gesamte Wasserbedarfsmenge von **325 l/h** notwendig, um den Bedarf auf dem Grundstück abzudecken.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge, genau wie in der Bestandssituation, bereitgestellt werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

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

Einfahrten und Zuwegungen sind durchlässig zu befestigen und sind vom Gefälle her möglichst so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen vor Ort rückgehalten und sukzessive versickern bzw. verdunsten kann. Bei Bedarf können auch Rückhaltesysteme zum Einsatz kommen, die das Niederschlagswasser speichern.

7.8 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.

Durch die Begrünung ergibt sich eine ökologische und gestalterische Aufwertung für das Plangebiet. Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mainhausen sind je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (§7 Stellplatzsatzung). Auf dem Grundstück sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen

Flachdächer des Wohngebäudes sowie eventuelle Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mit einer Dachbegrünung mit einer Mindeststärke von 12 cm speicherstarken Bodensubstrat anzulegen. Eine Dachbegrünung trägt positiv zum Stadtklima bei. Durch die Dachbegrünung kann ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Zusätzlich verhindert eine Dachbegrünung eine Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Artenliste gibt Vorschläge hierzu.

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>).

Bäume: STU 14/16 cm

| | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula alba |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher: H 80/100 cm

| | |
|---------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schlehe | Prunus spinosa |

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

Apfel

Gelber Edelapfel
Winterrambour
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm

Birne

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue

Zwetsche

Bismarkapfel
Schöner aus Boskoop
Gewürzluike

Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche

Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Die Artenlisten dienen der einheitlichen Gestaltung des Landschaftsbildes und zur Förderung der Artenvielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten. Die Anpassung an den Klimawandel gewährt die Dauerhaftigkeit der Pflanzungen.

7.9 Gebäudegestaltung

Dachform

Die zulässige Dachneigung beträgt 0-45°. Diese Varianz erlaubt es, einen Gebäudeteil mit Satteldach auszuführen und den anderen Teil mit Flachdach.

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

Einfriedungen

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

7.10 Hinweise

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, 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.

Denkmalschutz

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

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 Ausführung 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 Funktionalität 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.

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.

Immissionsschutz

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen, 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.

Kommunale Satzungen

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

7.11 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

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, Bilche, 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.

Mit dieser Voruntersuchung kann ein Vermeiden der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erreicht werden. Sollten sich geschützte Tierarten auf dem Baugrundstück aufhalten, so können sie vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Aufgestellt im Auftrag des:
**Gemeindevorstands der
Gemeinde Mainhausen**

durch

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen, 08.08.2025
gez. Dipl. Ing. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Mainhausen**
Mainhausen,2025

Siegel

.....
(Frank Simon)
Bürgermeister