

**Bebauungsplan Nr. 53a
„Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“**

Textliche Festsetzungen . Vorentwurf

1. September 2026

Rathaus Neu-Isenburg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung (FB 61)
Hugenottenallee 53
63263 Neu-Isenburg

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Urbanes Gebiet (MU)	3
1.2 Kerngebiete (MK)	3
1.3 Sondergebiet Modelleisenbahnverein (SOMEK).....	4
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)	4
2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen.....	5
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	5
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
4 Nebenanlagen.....	6
5 Stellplätze und Abstellplätze	6
6 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	6
7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	6
8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
8.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	7
8.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	7
8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
8.4 Dachbegrünung	9
8.5 Allgemeine Bestimmungen.....	9
8.6 Ausführen befestigter Flächen	10
8.7 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers	10
9 Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	10
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	10
1 Gestaltung baulicher Anlagen	10
2 Werbeanlagen.....	10
2.1 MK-Gebiete	10
2.2 MU-Gebiet.....	11
3 Einfriedungen.....	12
Teil C . Nachrichtliche Übernahmen	12
Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	12
Anhang . Pflanzliste	14

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO, §§ 6a, 7 und 11 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center,
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen.

Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 Kerngebiete (MK)

1.2.1 Kerngebiet 1 (MK1)

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten jeglicher Art und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen jeglicher Art,
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen.

1.2.2 Kerngebiet 2 (MK2)

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO:
- sonstige Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Vergnügungsstätten aller Art.

1.3 Sondergebiet Modelleisenbahnverein (SOMEC)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Modelleisenbahnvereins in zwei Eisenbahnwaggons und einem ehemaligen Stellwerkshäuschen.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 BauNVO allgemein zulässig:

- Eisenbahnwaggons, die der Aufbewahrung und temporären Ausstellung von Modelleisenbahnen dienen und die für den vorübergehenden Aufenthalt zu Vereinszwecken geeignet sind,
- sonstige Gebäude für Vereinszwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von

- Urbanes Gebiet (MU): 0,9
- Kerngebiet 1 (MK1): 0,8
- Sondergebiet Modelleisenbahnverein (SOMEC): 0,8

überschritten werden.

2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, die nicht Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO sind, ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten werden entsprechend dem Planeintrag maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante (OK), welche der Höhe der Oberkante der Attika entspricht.

Abweichend davon werden für das Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs zwingende Traufpunkthöhen festgesetzt. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwandhöhe mit der Dachhaut. Außerdem ist im Bereich mit dem Planeintrag „KG“ ein Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 124,3 m ü. NHN zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Technikhausungen, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Außenkante des Daches einhalten.

Im MU-Gebiet darf die Wandhöhe von Gebäuden mit fünf Vollgeschossen maximal 20,0 m betragen.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU) dürfen Baugrenzen ab einer lichten Höhe von 3,0 m durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zu Sonnenschutz Zwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m,
- durch Vordächer, Dachüberstände, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone, Lichtschächte und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im MU-Gebiet sind Mülltonnen und Müllbehälter mit Ausnahme des Gebäudes des ehemaligen Güterbahnhofs innerhalb der Gebäude in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Sammelflächen zur Abholung sind im Freien zulässig.

Im MK1-Gebiet sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Einhausungen von Mülltonnen und Abfallbehältern sind durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen mit einer Pflanze je 2 lfdm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen (St, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind im urbanen Gebiet Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu sechs Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Zurücksetzen auf die angrenzende Verkehrsfläche (Schleussnerstraße) verhindert wird. Im Sondergebiet sind Stellplätze nicht zulässig.

Carports und Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze müssen über die Schleussnerstraße erfolgen.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

6 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im urbanen Gebiet (MU) sind auf mindestens 30 % und höchstens 90 % der extensiv begrünten Dachflächen von Gebäuden Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zu errichten.

Solarwärmekollektoren sind auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen anzurechnen.

7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.]

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Nistelemente für Zwergfledermäuse

Es ist je ein geeigneter Fledermauskasten für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse an den Gebäuden oder im näheren Umfeld anzubringen. Die Kästen sind an einer geeigneten un- beleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Zwergfledermäuse, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, durch drei artspezifisch geeignete Nistelemente auszugleichen.

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Im urbanen Gebiet (MU) sind großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² in der Regel unzulässig. Dort, wo Glasflächen von mehr als 20 m² nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- Verwendung transluzenter, mattierter oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierter Glasflächen, oder
- Errichtung fester, vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im urbanen Gebiet (MU) sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

8.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Im urbanen Gebiet (MU) sind bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) Materialien und

Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 70 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 45 betragen.¹ Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind bis zu einem Anteil von einem Drittel an der Flächen-summe aller Fassaden von der Festsetzung ausgenommen.

8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzfläche P1

Auf der Fläche P1 sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten.

Pflanzfläche P2

Die Fläche P2 ist mit bodendeckenden Stauden zu begrünen.

Pflanzflächen P3 und P4

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen entlang der Carl-Ulrich-Straße sind Bäume I. und II. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden. Die restliche Pflanzfläche ist jeweils flächendeckend mit Stauden zu bepflanzen. In der Pflanzfläche P4 sind maximal zwei Querungen für Fußgänger bis zu einer Breite von 2,0 m in Nord-/Südrichtung zulässig.

Pflanzfläche P5

Mindestens drei der Bäume, die auf der als P5 gekennzeichneten Fläche festgesetzt sind, sind als Laubbäume I. Ordnung, die anderen als Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist pro Quadratmeter mindestens ein Strauch gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu wählen. Die verbleibende freie Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Wahlweise kann in der Rasenfläche eine Wildblumenmischung eingearbeitet werden.

GF-Fläche

Auf der Fläche, für die ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist (GF), sind mindestens zwei Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

Grundstücksfreiflächen

Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss sind als Vegetationsflächen anzulegen. Zu pflanzende Bäume sind als Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

¹ Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden:

<https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>

Ein tabellarischer Vergleich der RAL Design Farben bzw. Farbnummern und der korrespondierenden Hellbezugswerte kann unter <https://www.ral-farben.de/downloads> heruntergeladen werden.

8.4 Dachbegrünung

Im urbanen Gebiet (MU) sind die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit Flachdächern, die eine Neigung von maximal 10 Grad aufweisen, ab einer Größe von 15 m² zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Dachterrassen,
- Erschließungsflächen und Wege,
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Mit Solaranlagen überstellte Dachflächen sowie Dächer von Dachaufbauten und Nebenanlagen sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,10 m zu begrünen. Sonstige zu begrünende Dachflächen sind intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,18 m zu begrünen.

Die Flächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen. Zu pflanzende Bäume auf unterbauten Flächen sind als Laubbäume III. Ordnung zu pflanzen.

8.5 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Laubbäume I. Ordnung: Mindeststammumfang 20–25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Anhang).

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 4 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Der durchwurzelbare Raum für Bäume I. und II. Ordnung muss mindestens 12 m³ aufweisen.

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

8.6 Ausführen befestigter Flächen

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind unterbaute Flächen sowie befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

8.7 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers

Im MU-Gebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen in Rigolen zu sammeln, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden und anschließend örtlich zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser ist gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

9 Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Wird bei Bedarf zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sind mit bis zu 10 Grad Dachneigung auszuführen.

Gebäude mit Satteldächern sind im 1-geschossigen Bereich mit einer Dachneigung von 15 Grad alter Teilung und im zweigeschossigen Bereich mit einer Dachneigung 30 Grad alter Teilung auszuführen.

Außenwände von Staffelgeschossen, die auf Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen errichtet werden, müssen allseitig mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Ausgenommen davon sind Gebäude auf der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der höchstens sieben Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Oberhalb des siebten Vollgeschosses sind weitere Geschosse nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

2.1 MK-Gebiete

In den MK-Gebieten sind Werbeanlagen zulässig, die sich an der Stätte der Leistung befinden.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit Hinweisen auf Fremdleistungen,
- Werbeanlagen mit laufendem, grellem und/oder pulsierendem Licht,
- Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von mehr als 9 m²,
- Eurotafeln
- Werbeanlagen, die über die Oberkante des Daches hinausragen oder auf ihr aufsitzen, sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche,
- Werbeanlagen, wie z.B. Pylone, Fahnenmasten oder Hinweisschilder, innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Werbeanlagen im MK1-Gebiet entlang der Nordseite der Gebäudeaußenwände.

Werbeanlagen, die nicht mit dem Gebäude verbunden sind, wie z. B. Pylone, Fahnenmasten oder Hinweisschilder, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m zulässig.

Die an den jeweiligen Fassaden zulässige Fläche für Werbeanlagen darf einen Anteil von 10 % der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten.

2.2 MU-Gebiet

Im MU-Gebiet sind Werbeanlagen zulässig, die sich an der Stätte der Leistung befinden. Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Erdgeschoss, bis zur Oberkante Fertigfußboden des Folgegeschosses, zulässig.

Werbeanlagen dürfen an der jeweiligen Fassade insgesamt einen Anteil von 10 % der für Werbeanlagen zulässigen Fassadenteile nicht überschreiten. Hierzu zählen auch die Beklebungen von Fenstern und Schaufenstern zu Werbezwecken.

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Die Nutzung von Signalfarben ist unzulässig.

Nicht zulässig sind außerdem:

- Werbeanlagen, die über die jeweilige Fassadenfläche hinausragen, wie z.B. Ausleger,
- Werbeanlagen, die nicht mit dem Gebäude verbunden sind,
- Werbeanlagen in Form von sich bewegenden Konstruktionen, laufenden, grellem und/oder pulsierendem Licht,
- Einzel-Werbeanlagen an der Fassade des Gebäudes mit mehr als 5,0 m² Fläche, ausgenommen sind Fensterbeklebungen.

Ausnahmsweise sind, nach Abstimmung mit der Stadt Neu-Isenburg, Werbeanlagen in den Grünflächen P4 und P5 zulässig, die nicht mit dem Gebäude verbunden sind. Werbeanlagen in den Grünflächen P4 und P5 sind jeweils zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen, ausgenommen sind Fahnenmasten.

3 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind nur entlang von Spielplätzen zulässig.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauhöhenbeschränkung

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a) und b) Luftverkehrsgesetz.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil innerhalb der weiteren Schutzzone III A und zum Teil innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH. Die Richtlinien zum Schutz der genannten Wasserschutzzonen sind einzuhalten.

Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Nachsorgender Bodenschutz

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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich 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.

Kampfmittel

Sofern bei den Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist dieser zu sichern. Der Kampfmittelräumdienst ist unverzüglich zu verständigen.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

[Weitere Ergänzungen bei Bedarf]

**Stadt.
Quartier**

1. September 2026

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Sc. Hannah Koller

M. Sc. Paula Hieronymi

Anhang . Pflanzliste

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen.

Große bis mittlere Bäume (I. und II. Ordnung)

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>	10 – 20	8 – 10
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	15 – 20	10 – 15
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	3 – 10	3 – 4
Kegel-Feldahorn 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	6 – 12	4 – 6
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	8 – 15	4 – 6
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	4 – 15	4 – 7
Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	5 – 15	5 – 8
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	5 – 20	6 – 7
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5 – 15	5 – 10
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	5 – 15	7 – 12

Kleine Bäume (III. Ordnung)

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Echter Rotdorn 'Pauls Scarlet'	<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'	4 – 6	1,5 – 2,5
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	3 – 5	1,8 – 2,8
Kugel-Kirsche 'Globosa'	<i>Prunus fruticosus</i> 'Globosa'	2 – 5	2 – 3
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	3 – 5	5 – 6
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	3 – 5	3 – 5
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	2 – 6	3 – 5
Säuleneberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	5 – 8	2 – 3

Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Alpen Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>	1,5 – 3	1 – 1,5
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	2 – 3	1 – 1,5
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	2,5 – 4,5	2 – 3
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	2,5 – 3,5	1,5 – 2,5
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	2 – 4	2 – 4
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	5 – 10	3 – 8
Grün-Erle	<i>Alnus viridis</i>	2 – 2,5	2 – 2,5
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>	2 – 3	1 – 3
Kornelkirsche 'Aurea Elegantissima'	<i>Cornus mas</i> 'Aurea Elegantissima'	2 – 3	1,5 – 2,5
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2 – 3	2 – 3
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	4 – 6	3 – 5
Schwarzer Holunder 'Black beauty'	<i>Sambucus nigra</i> 'Black beauty'	2 – 3	1,2 – 2
Wintergrüner Liguster 'Atrovirens Compact'	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens Compact'	1,5 – 2	1 – 1,5
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	2,5 – 3,5	1,75 – 2,5

Stauden

Deutscher Name	Botanischer Name
Ausdauernder Lolch	<i>Lolium perenne</i>
Berg-Flockenblume	<i>Centaurea montana</i>
Dichtährige Segge	<i>Carex spicata</i>
Echtes Leinkraut	<i>Linaria vulgaris</i>
Edel-Schafgarbe	<i>Achillea nobilis</i>
Genfer Günsel	<i>Ajuga genevensis</i>
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>

Gewöhnlicher Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Goldlack	<i>Erysimum cheiri</i>
Großes Windröschen	<i>Anemone sylvestris</i>
Hain-Rispengras	<i>Poa nemoralis</i>
Hunds-Veilchen	<i>Viola canina</i>
Kleines Mädesüß	<i>Filipendula vulgaris</i>
Moschusmalve	<i>Malva moschata</i>
Oregano	<i>Origanum vulgare</i>
Palmblatt Nieswurz	<i>Helleborus foetidus</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>
Purpur-Fetthenne	<i>Sedum telephium</i>
Rapunzel-Glockenblume	<i>Campanula rapunculus</i>
Rosen-Malve	<i>Malva alcea</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Steppeniris	<i>Iris spurina</i>
Straußblütige Wucherblume	<i>Tanacetum corymbosum</i>
Weiche Trespe	<i>Bromus hordeaceus</i>
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>
Zwerg-Storchschnabel	<i>Geranium pusillum</i>

Frühblühende Stauden und Zwiebeln

Deutscher Name	Botanischer Name
Märzenbecher	<i>Leucojum vernalis</i>
Zweiblättriger Blaustern	<i>Scilla bifolia</i>
Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>
Busch-Windröschen	<i>Anemone nemerosa</i>
Hoher Lerchensporn	<i>Corydalis solida</i>
Wiesen-Schlüsselblume	<i>Primula veris</i>
Leber-Blümchen	<i>Hepatica nobilis</i>
Huflattich	<i>Tussilago farfara</i>
Winterling	<i>Eranthis hyemalis</i>
Schneeglöckchen	<i>Galanthus nivalis</i>