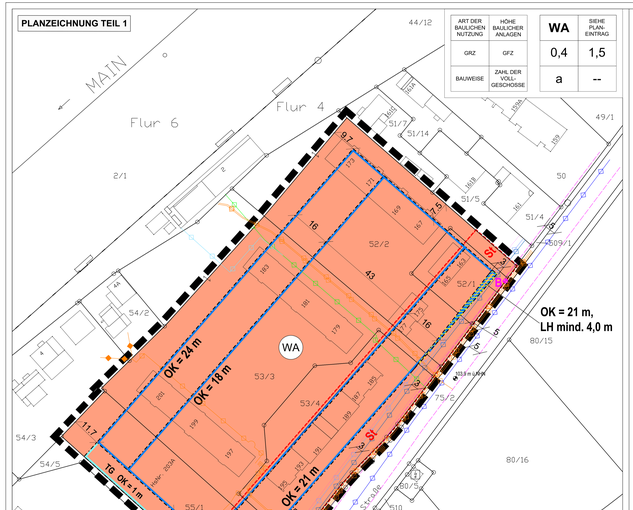
PLANZEICHNUNG TEIL 1



Planuntergrage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand: Juli 2018

Lagekoeg:
ETRS 89 / UTM (UTM-Zone 32N)
Die Darstellung der Grenzen, Gebäuden und aus ETRS89 / UTM-Koordinaten ermittelte Breiten- oder Flächenberechnungen von der Überlagerung in die Lagekoordinaten dieser rotwitterigen Nutzerdaten ist kongruent.

PLANZEICHNERERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	WA	SIEHE PLAN-EINTRAG
GRZ	GFZ	0,4	1,5
BAUWEISE	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	a	--

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

LH — Lichte Höhe Höhenbereich 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B

II-B — unterer Bezugspunkt B zur Bestimmung der lichten Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Tiefgaragen

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Maßgebliche Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 (2018)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

15.0 — Vermaßung, z.B. 15 Meter

+ 245 ± 0,00 — bestehende Geländehöhe (Angabe in m ü. NHN), (KD = Kanaldeckelhöhe)

6. Nachrichtliche Darstellungen

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Telekom Deutschland GmbH)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Hydranten Betriebs OHG)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Bestand / NRM Netzdienst Rhein Main GmbH)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Bestand Schmutzwasser / Stadtwerke Kelsterbach)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand Trinkwasser / Stadtwerke Kelsterbach)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Strom Syna)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

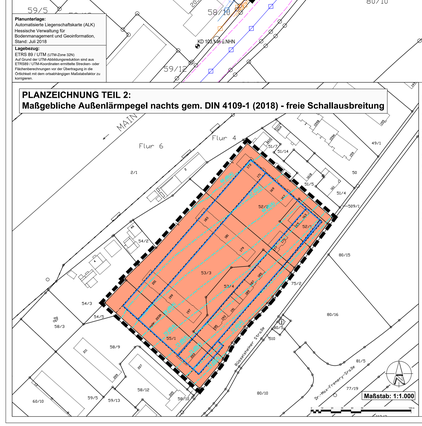
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

PLANZEICHNUNG TEIL 2:
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung



Präambel und Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüsselsheimer Straße" zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den __.__._____

Dienstsiegel

.....
Bürgermeister

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Im Plangebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20, § 21a BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

Abbildung 1: Unterer Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen

2.3.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der sichtbaren Dachkonstruktion (Oberkante baulicher Anlagen).

2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist in der mit lichter Höhe gekennzeichneten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt einzuhalten. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.

2.3.8 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem Bezugspunkt B in der Plankarte.

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RFB) darf bis zu 1,0 m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt liegen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

Abbildung 2: Unterer Bezugspunkt zur Höhenlage

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

4.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 85 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen, befestigten Fußwegen und Zuwegungen, Rettungswegen und -zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Rüsselsheimer Straße zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind - mit Ausnahme ihrer Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenze an der Rüsselsheimer Straße durch Balkone (auch vergleiche Balkone) mit einer Tiefe um bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese nicht in den Schutzstreifen des Schmutzwasserkanals der Stadtwerke hineinreichen oder wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B (siehe Nr. 2.3.8) einhalten.

6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

6.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche „St" zulässig.

6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 Bodenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der im Plangebiet befindliche Oberboden ist bei Baugrundaushüben entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgetrockneter Oberboden ist bis zur seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

7.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 200 m^2 Grundstücksfreifläche ist mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Vorschlagsliste B, zu pflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit Laubsträuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß Vorschlagsliste A, zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sowie aufgrund von Satzungen der Stadt Kelsterbach zu pflanzende Gehölze können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

7.4 Begrünung Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut, nicht befestigt bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 20 cm aufweisen.

7.5 Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.5.1 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über die getrennten Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickereinleitung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen.

7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal vorliegt.

7.6 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

7.8 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zu verwenden.

7.9 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen > 10 m^2 Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung" und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu ermitteln, auf deren Wiedergabe wird verzichtet. Der unterschiedliche zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

8.2 Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr (Nacht) nach DIN 4109-1 (Januar 2018) gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung" angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es kann auf die Lüftungsanlage verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass - insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder gegenüber den Lärmquellen abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen - in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

8.3 Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum je Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. ohne Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße, angeordnet wird.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass von dem öffenbaren Fenster mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums

- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder
- an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen

ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

8.4 Im Nachweis zu vorstehender Ausnahmevoraussetzung sind die Eingangsdaten zum Straßen- und Schienenverkehrslärm für den Tagzeitraum des schalltechnischen Gutachtens (FIRU GfI mbH Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße", 1. Änderung Stadt Kelsterbach Bericht-Nr.: P18-044/2, Stand 14.08.2018) zugrunde zu legen.

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).

10 Dachgestaltung

10.1 Dachform / Dachneigung

10.1.1 Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

10.1.2 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

10.2 Dachaufbauten

10.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

11 Gestaltung von Stellflächen für Moll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen

11.1 Stellflächen für Moll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

12 Werbeanlagen

12.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

12.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

12.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

12.4 Wechselnder, Blitzboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

III Hinweise

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kelsterbach, Mörfelder Straße 33, 65443 Kelsterbach eingesehen werden.

2 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN, überschreiten.

3 Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet wird der Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind, dieses bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

4 Hindernisinformationsbereich Flughafen Frankfurt / Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gem. § 18 b LuftVG.

5 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Vor Beginn von Abrissmaßnahmen bzw. im Zuge derer sind die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen, gärtnerisch und Nester von Vögeln zu untersuchen. Sollten aktuell genutzte, geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass gewährleistet wird, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

6 Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG

Gemäß Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich im Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Ziff. 2 S. 1 HDSchG, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Es ist somit damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden können. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und ggf. eine archäologische Untersuchung erforderlich. Es ist somit mit zusätzlichen Kosten sowie von zeitlichen Verzögerungen im Zuge der Bebauung dieser Flächen zu rechnen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - gefunden werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7 Baugrund / Bodenveränderungen

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 Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8 Kampfmittel

Da sich der Geltungsbereich nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen am Rande eines Bombenabwurfbereichs befindet, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrundunterschungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK BWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauswahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenvorbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigen zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Der Stadt Kelsterbach liegt eine Liste mit anerkannten Kampfmittelräumfirmen vor.

9 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006, S. 1704, zu beachten.

10 Grundwasser

Sollte bei der Bauausführung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

11 Rettungswege

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege baulich sicherzustellen.

12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist auf vorhandene Leitungen zu achten und ggf. mit den jeweiligen Leitungsträgern frühzeitig Rücksprache zu halten.

In Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger sind Verlegungen folgender Leitungen voraussichtlich erforderlich: Bestandsleitung Telekom, Bestandsleitung Trinkwasser Stadtwerke Kelsterbach, Bestandsleitung Strom Syna, Bestandsleitung Trinkwasser Hydrantenbetriebsgesellschaft.

IV Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplätze

Die Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze und Abstellplätze hat entsprechend der Stellplatz- und Abfallsatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

2 Entwässerung

Bei der Entwässerung der Grundstücke ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

V Pflanzliste

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	-Acer platanoides
Schwarz-Erle	-Alnus glutinosa
Hänge-Birke	-Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Apfelbaum	- Malus domestica
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Bimbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarz