



## **Bebauungsplan 61.23.46**

„Östlich der Bahnhofstraße“

---

**Textliche Festsetzungen**

**Kennzeichnungen**

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Hinweise und Empfehlungen**

**Vorentwurf**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Raunheim

Stand: 28.11.2018



Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien

Frankfurter Straße 23

61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:

Dipl. Geograph Johannes Wolf

Dipl.-Geograph/Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise und Empfehlungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise und Empfehlungen ergänzt.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), WA 1:**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO).

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), WA 2 bis WA 5**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

### **1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Die maximale Traufwandhöhe für Hauptgebäude beträgt:

bei 1 Vollgeschoss: 4,0 m

bei 2 Vollgeschossen: 7,5 m.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufwandhöhen ist die Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### **3.1** In der abweichenden Bauweise wird eine einseitige Grenzbebauung zwingend an folgenden Grundstücksseiten festgesetzt:

WA 2.1: Von der Straßenseite aus gesehen rechte Grundstücksgrenze.

WA 2.2: Von der Straßenseite aus gesehen linke Grundstücksgrenze.

Die max. Gebäudelänge für Hauptgebäude beträgt 15 m.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

#### **4.1** Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

#### **4.2** Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer max. Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4.3** Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Bestandsgebäude, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, bei deren Änderungen (An- oder Umbau) überschritten werden. Gleiches gilt für die Über- und Unterschreitung von Baulinien. Eine über den Bestand hinausgehende Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien oder Unterschreitung von Baulinien ist nicht zulässig.

Durch Neu- und Anbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien daher nur nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 Satz 2 bzw. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

### **5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird - sofern in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt - auf max. 2 festgesetzt.

## **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)**

**6.1** Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und mit einem Notüberlauf zwingend an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen von Zisternen wird mit mindestens 35 l/m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche festgelegt.

**6.2** Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind bei Neubauten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Bauantrags durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

**6.3** Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

**6.4** Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch Neupflanzungen entsprechend Auswahlliste A (siehe C.15) zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.

Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

**6.5** Baumhöhlen sind vor der Rodung durch Sachverständige auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben.

- 6.6** Erfolgt der Abriss oder Umbau von Gebäuden (Wohnhäusern, Schuppen, Garagen) während der Brut- und Wochenstubenzeit vom 1.03. bis 30.09. sind sie auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und Fledermausquartieren zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, ist der Abbruch des Gebäudes bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben. Andernfalls sind nach der Kontrolle entsprechende Öffnungen zu verschließen, um eine Neubesiedlung zu verhindern.
- 6.7** Zur Erhaltung und Entwicklung der in Hessen rückläufigen Population von gebäudebrütenden Vogelarten (insbes. Mauersegler und Haussperlinge) sind bei Neu- oder Umbau von Gebäuden je Gebäude mindestens drei Nistkästen oder Einbausteine vorzusehen.
- 6.8** Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° extensiv zu begrünen.

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

### **7.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen:**

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- keine Gebäudeabschirmung innerhalb des Plangebiets
- Immissionshöhe 8 m über Gelände.

### **7.2 Lärmpegelbereiche:**

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70 bis 75	V
> 75 bis 80	VI
> 80	VII

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

### **7.3** Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

## **B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Altflächen**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken (**wird im Entwurf ergänzt**) liegen Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vor. Vor Beginn von Baumaßnahmen (insbesondere Erdarbeiten) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Einzelfallrecherche bzw. eine ggf. anschließende orientierende Untersuchung gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchung ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallrecherche kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

### **2 Vernässungsgefährdung**

Im Geltungsbereich ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2 bis 5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Das Plangebiet ist daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Auf Grund der Vernässungsgefahr wird empfohlen, vor Baubeginn eine Untersuchung des tatsächlichen Grundwasserflurabstandes um ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen durchzuführen (z.B. max. Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen).

### **3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (**wird im Entwurf ergänzt**). Daher ist auf den betroffenen Grundstücken vor Beginn von Erdarbeiten ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich. Art und Umfang des Gutachtens sind mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen.



## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **1 Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb bekannter Bodendenkmalvorkommen (siehe B.3) bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden können. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologischen Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

### **2 Eisenbahnbetriebsgelände**

Im Bereich der Bahntrasse sind Einflüsse auf technische Einrichtungen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder nicht auszuschließen.

### **3 Bodenschutz, Grundwasser**

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999, S. 1659), zu beachten.

### **4 Stellplatzsatzung**

Auf die geltende Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim wird hingewiesen.

### **5 Gestaltungssatzung**

Einige Bereiche liegen innerhalb der geltenden Gestaltungssatzung „Ortsmitte“ der Stadt Raunheim, auf die hingewiesen wird.

## 6 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. So soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA - M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

## 7 Artenschutz

7.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

- 7.2** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
- 7.3** Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg sowie Zierteiche und andere offene Wasserflächen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

## **8 Baumschutzmaßnahmen**

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln) und DIN 18920 (Bezugsquelle, Beuth-Verlag, Berlin) zu schützen.

## **9 Kampfmittel**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

## **10 Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

## 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

## 12 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939 {Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln}). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Pflanzquartieren einhalten.

## 13 Fluglärm

Der Geltungsbereich liegt gemäß Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt innerhalb der Tagschutzzone  $1 \geq 60$  bis 65 dB(A) sowie der Nachtschutzzone  $\geq 55$  bis 60 dB(A).

## 14 Wohnaufsichtsgesetz

Gemäß § 7 Hessischem Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) dürfen Wohnungen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Abs. 1 entsprechend.

Die Stadt kann von Bewohnern überbelegter Wohnungen und Wohnräume zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt die Räumung der Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Das Verlangen ist an bestimmte Bewohner zu richten. Hierbei sind der Zeitpunkt des Einzugs und besondere persönliche oder familiäre Verhältnisse zu berücksichtigen.

## 15 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen

### Auswahlliste A: Bäume

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Zier-Apfel ( <i>Malus spec. i.S.</i> )
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )
Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Schwed. Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )

Edelkastanie (*Castanea sativa*)Esche (*Fraxinus excelsior*)Walnuss (*Juglans regia*)Elsbeere (*Sorbus torminalis*)Winter-Linde (*Tilia cordata*)Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)Auswahlliste B: SträucherKornelkirsche (*Cornus mas*)Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*)Hasel (*Corylus avellana*)Zweigriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)Liguster (*Ligustrum vulgare*)Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)Schlehe (*Prunus spinosa*)Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)Hunds-Rose (*Rosa canina*)Glanz-Rose (*Rosa nitida*)Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)Apfel-Rose (*Rosa villosa*)Schwarz. Holunder (*Sambucus nigra*)Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*