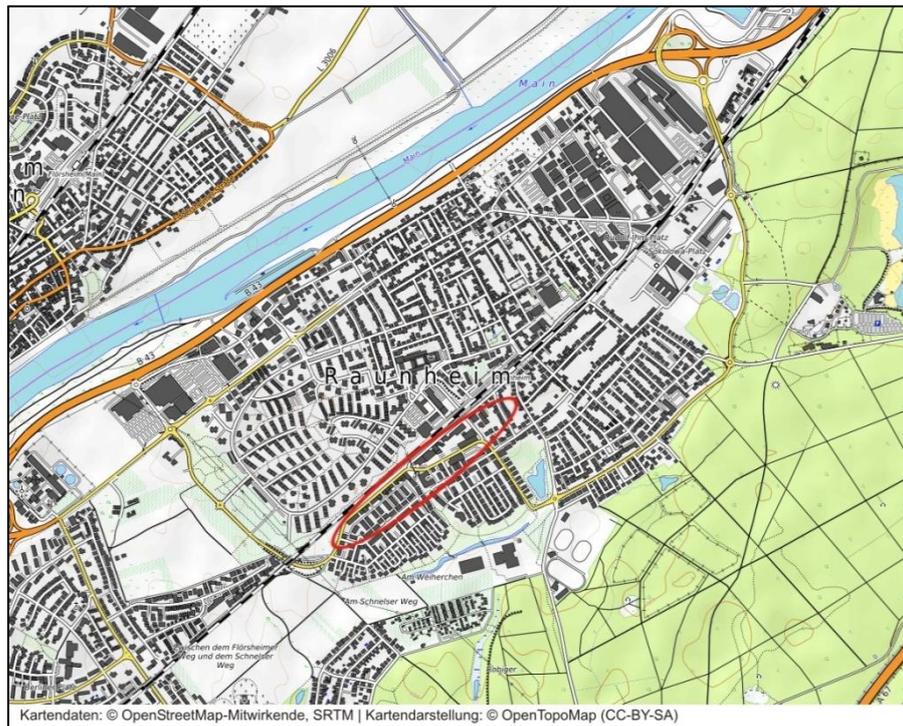


Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung"
(Entwurf)



Textteil mit Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen

Stand: 24.03.2021

Raunheim:
Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung" (Entwurf)

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einer Planzeichnung sowie diesem Textteil und der Begründung mit Anlagen.

A RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet - MI 1a-e, MI 2

Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

Hinweis: Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés sind hier nicht zulässig.

Im Mischgebiet mit der Bezeichnung 1a-e ist im Erdgeschoss zur Straßenseite "An der Lache" hin keine Wohnnutzung zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet - MU

Gemäß § 6a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6a BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

Hinweis: Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés sind hier nicht zulässig.

Im Erdgeschoss ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin keine Wohnnutzung zulässig.

1.3 Gewerbegebiet - GE 1

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß regionalem Einzelhandelskonzept nicht zulässig:

Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Foto, Video, Optik, Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätten von produzierendem und/oder weiterverarbeitendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen stehen und diesen räumlich untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE 2

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören. Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß regionalem Einzelhandelskonzept nicht zulässig:

Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Foto, Video, Optik, Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätten von produzierendem und/oder weiterverarbeitendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen stehen und diesen räumlich untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE 3

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören. Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig:

Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf:

- Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Foto, Video, Optik, Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätten von produzierendem und/oder weiterverarbeitendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen stehen und diesen räumlich untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Höchstens zulässige GRZ: s. Planeintrag.

2.2 Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenachse mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei der Höhe baulicher Anlagen gilt als oberster Punkt der höchste Punkt des Dachs. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit Attika gilt die Oberkante der Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse mittig vor dem Baugrundstück.

MI 1a-e: Die Traufhöhe beträgt höchstens 8,0 m.

MI 2: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 10,0 m.

MU: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 14,0 m.

GE 1: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt mindestens 6,0 m und höchstens 24,0m.

GE 2a: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 18,0 m.

GE 2b: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 15,0 m.

GE 3: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt mindestens 6,0 m und höchstens 10,5m. Diese Höhe darf auf einer Fläche von max. 170 qm um höchstens 4,0 m überschritten werden, wenn die Erhöhungen von den straßenseitigen Fassaden einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässige Zahl der Vollgeschosse: s. Planeintrag

3 BAUWEISE

MI 1a-e, MU: Es gilt die geschlossene Bauweise.

GE 1-3, MI 2: Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bei festgesetzten Baulinien müssen mindestens 60 % der Länge des jeweiligen Baukörpers auf die Baulinie gebaut werden.

Die Baugrenzen dürfen für Erschließungsbauwerke (Treppen oder Rampen) überschritten werden, soweit diese nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

MI 1a-e: Es ist je angefangene 150 qm Baugrundstücksfläche höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

MI 2: Es sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 ZAHL DER WOHNUNGEN IN BESTEHENDEN GEBÄUDEN

Bestandsgebäude, die bis zum 30.04.2021 (Ende der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) rechtmäßig errichtet wurden, jedoch durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden, können ausnahmsweise mit der bisherigen Zahl der Wohnungen wiedererrichtet werden, auch wenn diese Zahl über der festgesetzten Zahl liegt.

Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten an zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichteten Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Zahl der Wohnungen die festgesetzte Zahl der Wohnungen überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

7.1 Gehölzrodung

Die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres durchzuführen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

7.2 Abriss oder Umbau von Gebäuden

Vor einem Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Kontrolle hinsichtlich besetzter Niststätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren durchzuführen. Für Vögel können Brutvorkommen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres auch ohne vorlaufende Kontrolle ausgeschlossen werden. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angetroffen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden (z. B. Umsiedlung von Fledermäusen oder Verschiebung des Baubeginns bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

7.3 Schutz von Biotopstrukturen

Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 2. OG.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

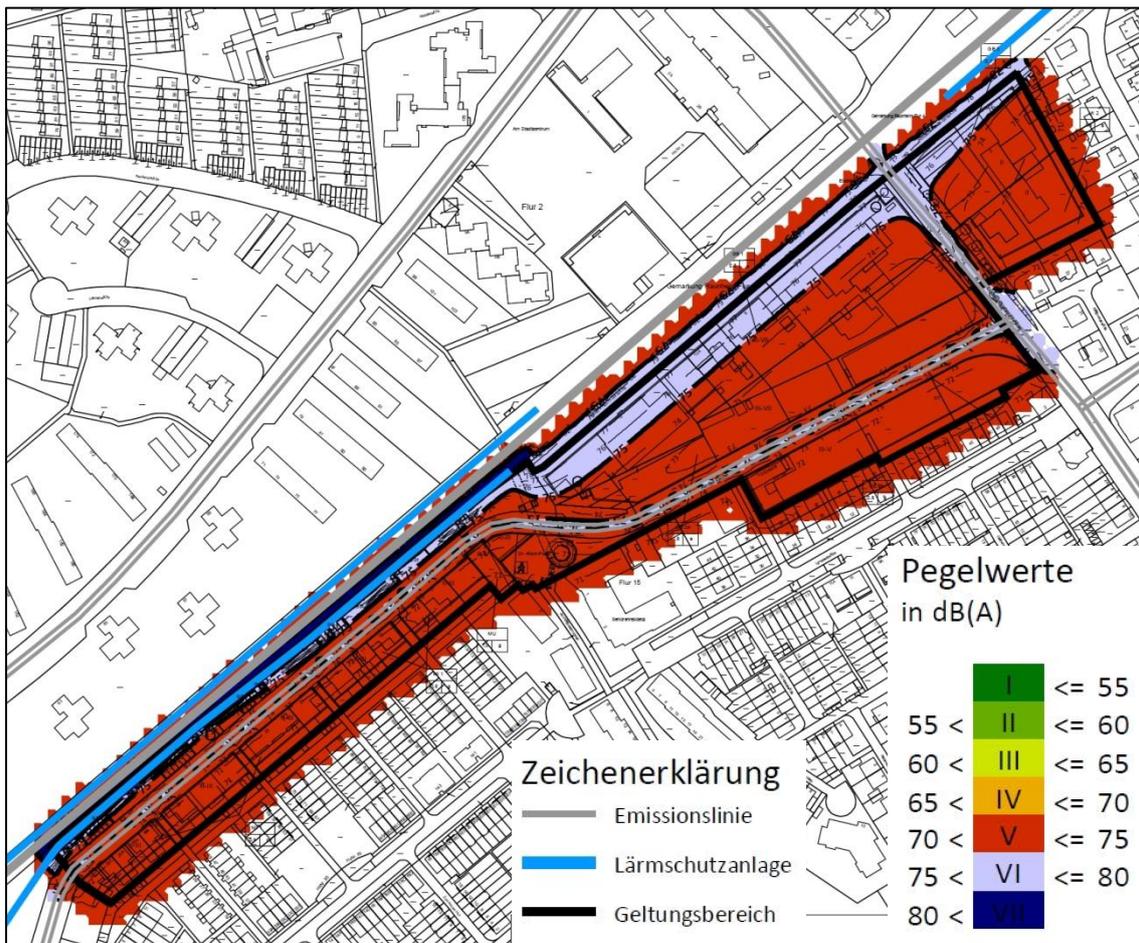


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß
 DIN 4109-1/-2: 2018-01, Immissionshöhe 2. OG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden (z. B. Büros, Praxen)). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 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.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche können in Erdgeschosseshöhe getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2943, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

8.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste B) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils mindestens 6 m² oder in Pflanzgruben von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Der Standort kann um maximal 3 m parallel zur Ludwig-Buxbaum-Allee verschoben werden.

Die anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

C LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 (4) HWG

10 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

10.1 Dachgestaltung

MI 1a-e: Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 30° und höchstens 45° Neigung zulässig.

10.2 Fassadengestaltung

Fassaden, mit Ausnahme von naturbelassenen Holzfassaden, sind in Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad und einem Hellbezugswert von mindestens 75 % anzulegen (weiß = 100 %).

10.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2,7 m über Oberkante Straßenachse mittig vor dem Baugrundstück nicht überschreiten, bei Doppelstockgaragen ist eine Höhe bis zu 3,2 m zulässig.

Benachbarte Garagen sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten.

Wasserbecken sind als Nebenanlage nur bis zu einem Rauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig.

10.3 Beleuchtung

Für die Außen- und (Fassadenbeleuchtung) sind nur Leuchtmittel mit einem für Insekten wirkungsarmem Spektrum (max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht, LED-Leuchten mit warm-neutralweißem Licht) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden. Die Lampen sind so zu positionieren und die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine störenden Blendwirkungen auf die Umgebung (Wohnbebauung) und auf umliegende Straßen (Straßenverkehr) ausgehen. Lichtquellen sind darüber hinaus zu umgebenden Baum- und Gehölzbeständen als auch zur Landschaft hin abzuschirmen.

Fassadenbeleuchtung ist nur bis zu einer Höhe von 4 Metern oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Hinweis: Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

11 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen müssen als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Verwendung von Geovlies oder Plastikfolien, die die natürliche Versickerung behindern, ist nicht zulässig.

10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste A) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Strauch 2 m² anzusetzen sind. Darüberhinaus ist je angefangene 150 m² nicht überbaute oder befestigte Grundstücksfläche – falls nicht bereits Bestand - ein standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste B) zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Baumscheiben von mindestens 6 m² und Pflanzgruben von mindestens 12 m³ und mindestens 1,50 m Tiefe vorzusehen. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim anzupflanzenden / zu erhaltenden Einzelbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

Hinweis: Es sollten vorzugsweise Gehölze, die als Insekten- und Bienenweide dienen können, eingesetzt werden.

Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Fußwege auf den Baugrundstücken dürfen eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

12 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

13 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und in eine Zisterne auf den jeweiligen Grundstücken abzuleiten und zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 35 l/qm zu entsorgender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen. Die Zisternen sind mit Notüberläufen an das öffentliche Versickerungsnetz anzuschließen.

D KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 9 (5) BauGB

Vernässung

Das gesamte Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gutachten die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Weitere Hinweise zu diesem Thema sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

E HINWEISE

Bodenbelastungen: In der Robert-Koch-Straße 6 und 8 befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Houghton. Hier fanden umwelttechnische Untersuchungen statt. Die Fläche hat den Status "Altlast in der Sanierung".

Auf dem ehem. Betriebsgrundstück befinden sich schädliche Bodenveränderungen/Altlasten unterhalb von bestehenden Hallen. Diese Altlasten werden durch die Gebäude vor eindringenden Niederschlägen gesichert (Sicherung im Sinne des BBodSchG). Sollte dieser Zustand beibehalten werden, bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung der Hallen. Sollten diese abgebrochen werden, muss die Sanierungsrelevanz hinsichtlich der Neubebauung neu beurteilt werden. Das Grundwasser ist derzeit nur in einem geringen Umfang mit Schadstoffen beaufschlagt. Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers werden voraussichtlich nicht erforderlich. Grundwasserhaltungen (z. B. temporäre Wasserhaltungen) sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez.IV/Da 41.5 abzustimmen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden in den anderen Bereichen des Betriebsgrundstückes erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez.IV/Da 41.5, zu informieren. Das Gutachten "Eingrenzende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Houghton Deutschland GmbH" vom 31.03.2011 des Ingenieurbüros HPC kann dort eingesehen werden.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez.IV/Da 41.5, zu beteiligen.

Bodendenkmäler: Am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches findet sich das Bodendenkmal Raunheim 9 (römische Siedlungsstelle "Schifferstück"), das in den Geltungsbereich hineinragt. Bodeneingriffe in diesem Bereich können zur Veränderung des Kulturdenkmals nach § 2 (2) HDSchG führen, was nach § 18 (1) HDSchG als Veränderung bzw. Zerstörung genehmigungspflichtig ist.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau unverzüglich zu melden.

Überschwemmungsgefahr: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sollten getroffen werden.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. 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", zu beachten.

Behandlung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll 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. Angesichts der zeitweise hohen Grundwasserstände kann die Versickerungsleistung der Standorte eingeschränkt sein und ist entsprechend nachzuweisen.

Artenschutz

- Nisthilfen: Zur Förderung gefährdeter Vogelarten (insbesondere Haussperling, Star, Mauersegler, Mehlschwalbe) und Fledermausarten wird empfohlen, künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere (z.B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, Fledermauskästen etc.) an Neubauten oder bei Sanierung an Bestandgebäuden zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Nutzung begünstigt wird.

- Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, verwendet werden.

- Fassaden: Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen ausgeführt werden. Übereckverglasungen sollten vermieden werden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Artenvielfalt: Durch Habitatstrukturen wie z.B. Trockenmauern sowie die Verwendung unbehandelter Hölzer und naturraumtypischer Pflanzen können die Lebensraumbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen auch innerhalb von Siedlungsflächen verbessert werden.

Fluglärm: Das Plangebiet liegt gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. Weiterhin liegt es in der Tagschutzzone 1 und der Nachtschutzzone gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Es sind daher bei der Errichtung baulicher Anlagen die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV zu beachten.

Zum Schutz gegen Fluglärm können Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen als Wintergärten ausgeführt werden.

Brandschutz: Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Städtische Satzungen: Die Satzungen der Stadt Raunheim (z.B. Stellplatz- und Ablösesatzung, Werbeanlagensatzung, Bausatzung) sind zu beachten.

Richtlinien, Gesetze und weitere Regelungen: Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten Regelwerke sind im Rathaus der Stadt Raunheim, Am Stadtzentrum 1, 65479 Raunheim, Fachbereich Planen, Bauen, Liegenschaften, einsehbar.

Vorschlagslisten

A – Sträucher (standortgerecht und einheimisch)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

B – Laubbäume (standortgerecht)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Weißdorn, Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>

sowie hochstämmige Obstbäume