

ZEICHNERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Bebauungsplan

GE 1
0,7 a
Teilbereich s. textuelle Festsetzungen
GE: Gewerbegebiet
MI: Mischgebiet
MU: Urbanes Gebiet
Barrierefrei (a: abwechslend, g: geschlossen)
Grundflächenzahl (GRZ)

■ ■ ■ ■ Mischgebiet, Urbanes Gebiet

■ ■ ■ ■ Gewerbegebiet

IV
II-III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

— — — — Baulinie

— — — — Baugrenze

■ ■ ■ ■ Überbaubare Grundstücksfläche

■ ■ ■ ■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze

■ ■ ■ ■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbuhntügel Bereich

■ ■ ■ ■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

■ ■ ■ ■ Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

■ ■ ■ ■ Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Wasser / Elektrizität

■ ■ ■ ■ Mit Gehrechten zugunsten des Eigentümers der
Lärmschutzwand zu belastende Fläche

■ ■ ■ ■ Fläche für Gemeinschaftsanlagen
- Fläche für Garagen / Stellplätze

○ Anzupflanzender Baum

— — — — Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

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,
- Anlagen für kindliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

- Lebensmittel, Getränte
- Drogerie, Pharmazukauf
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeilungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schweißkäse

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

Hinweis: Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetautos sind hier nicht 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 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6a BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

A 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,
- Anlagen für kindliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

- Lebensmittel, Getränte
- Drogerie, Pharmazukauf
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeilungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schweißkäse

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

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

1.2 Urbanes Gebiet - MU
Gemäß § 6a BauNVO sind zulässig:

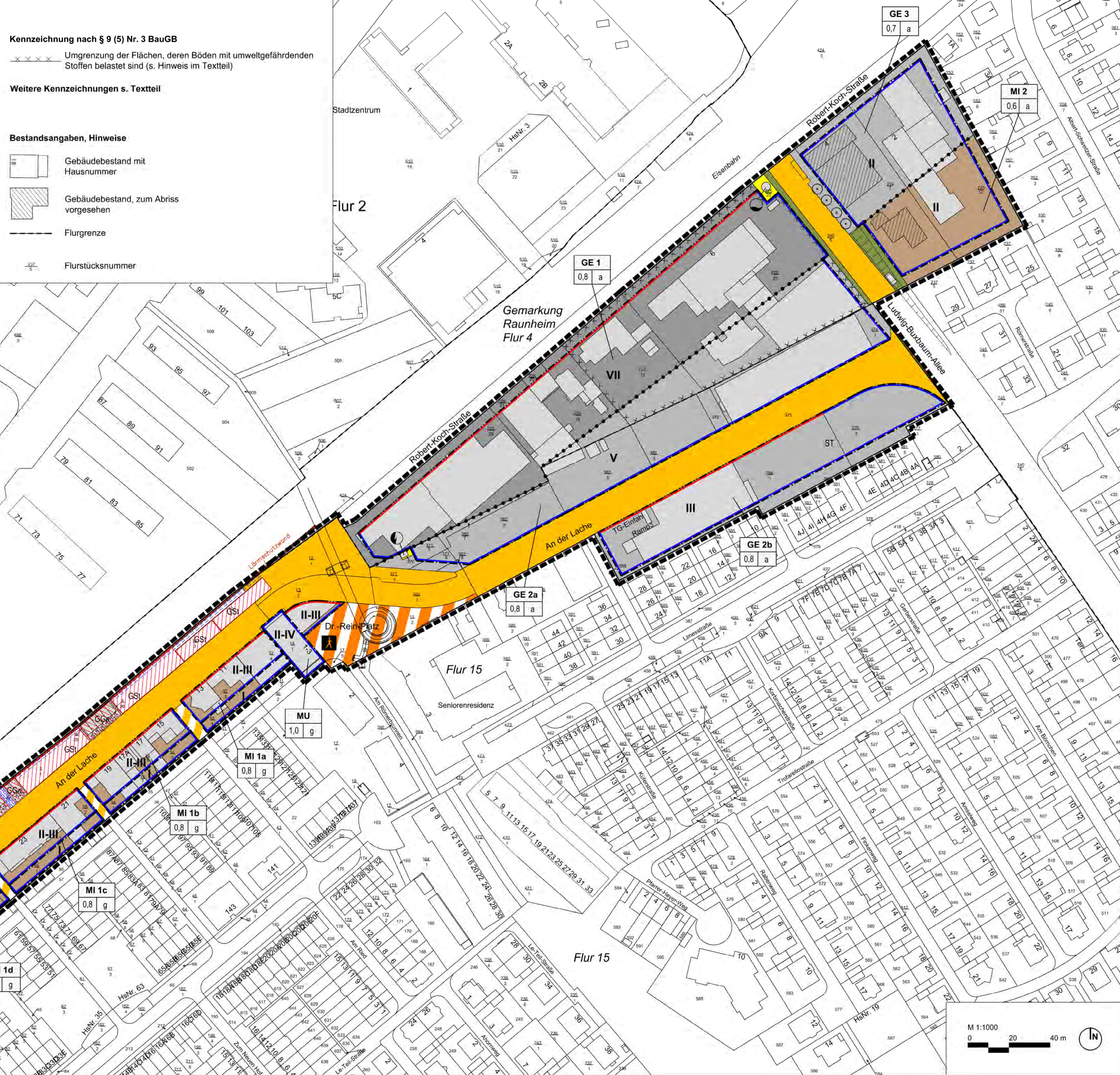
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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



2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Höchstens zulässige GRZ s. Planentwurf.

2.2 Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Außenbauleiste in der Höhe der Bauleiste bis zum höchsten Punkt der Dachfläche. Bei der Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 10,0 m. Bei der Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 15,0 m. Bei der Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 6,0 m und höchstens 10,5 m. Diese Höhe darf auf einer Fläche von max. 170 qm einnehmen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Zahl der Vollgeschosse s. Planentwurf.

3 BAUWEISE
MI 1a-e, MU: Es gilt die geschlossene Bauweise.
GE 1, MI 2: Es gilt die abwechslende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grundzustand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Bei festgesetzten Baulinien müssen mindestens 60 % der Länge des jeweiligen Baukörpers auf die Baulinie gebaut werden. Die Baugrenzen dürfen für Erhaltungsbauwerke (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 Baugrundstückfläche 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 zulassungswweise 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 beschriftete 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 vorherige 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. Umringung von Fledermausen oder Verschiebung des Baueingangs 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 - Landschaftsbauarbeiten) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Blüten, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-ENTWICKLUNGEN

8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche
Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallschneidung nachts,
- Immissionshöhe 2. OG.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenräumen 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, Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{eq} 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_{eq} [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*

* für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{eq} > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der kritischen Gegebenheiten festzulegen.

9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste B) anzupflanzten und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in Grünflächen oder Baumstreifen von jeweils mindestens 6 m oder in Pflanzengruben von mindestens 12 m² 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 Abkesselsatzung der Stadt Raunheim zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

B 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 Farbflächen mit geringem Sättigungsgrad und einem Hellwertumfang 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 Straßenebene mit der vom Baugrundstück nicht überschreiten, bei Doppelplatzgaragen mit einer Höhe bis zu 3,2 m zulässig. Benachbarte Garagen sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Wäschebänke 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 wirksamem Spektrum (max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig, wie z.B. Naturlampen/Niederdrucklampen mit monochromem gelbem Licht, LED-Leuchten mit warm-weißem 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 (Wohnbau) 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 Raumumfänge und der Blendwirkung ist die "Methode zur Messung und Beurteilung von Lichtmessungen" des Landesvereins für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

11 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen müssen als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Verwendung von Geotextil 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 Bepflanzung pro Strauch 2 m² anzusetzen sind. Darüberhinaus ist je angefangene 150 m² nicht überbaute oder befestigte Grundstücksfläche Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Blüten, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

12 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN
Stellplätze sind in wasserdrückfähiger Bauweise auszuführen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

13 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist über ein getrenntes Leitungssystem auf den Grundflächen zu versickern oder zu sammeln und in eine Zisterne auf den jeweiligen Grundstücken abzulassen und zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 35 l/m² zu entsorgender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen. Die Zisternen sind mit Notüberläufen an das öffentliche Versickerungsnetz anzuschließen.

C KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BaugB

Vermassung
Das gesamte Plangebiet ist eine vermassunggefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vermassung Gefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrischungen in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gelände- 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 Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenrelevante Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Weitere Hinweise zu diesem Thema sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

D 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 dem Grundwasser geschützt. Sollte dieser Zustand beibehalten werden, bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung der Hallen. Sollten diese abgebrochen werden, muss die Sanierungsrelevanz hinsichtlich der Neubaubau neu beurteilt werden. Das Grundwasser ist derzeit nur in einem geringen Umfang mit Schadstoffen belastet. Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers werden voraussichtlich nicht erforderlich. Grundwasserhaltungen (z. B. temporäre Wasserhaltungen) sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez./VfDa 41.5 abzustimmen. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden in den anderen Bereichen des Betriebsgrundstückes erfordern, ist auf eine mögliche Auflockerung 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./VfDa 41.5 zu informieren. Das Gutachten "Eingrenzte Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Houghton Deutschland GmbH" vom 31.03.2015 des Ingenieurbüros HPC kann dort eingesehen werden. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwassererschütterungen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez./VfDa 41.5 zu beteiligen. **Bodendenkmäler:** Am südwestlichen Ende des Geltungsbereichs findet sich das Bodendenkmal Raunheim 9 (römische Siedlungsstelle "Schiffbauerei"), das in den Geltungsbereich hineinragt. Bodeneingriffe in diesem Bereich können zur Veränderung des Kulturlands nach § 2 (HDS) führen, was nach § 18 (1) HDSG 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. **Überschneidungsgefahr:** Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei Versagen eines Deiches überschwert werden kann. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sollten getroffen werden. **Grundwasser:** Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bepflanzung zu Schäden führen können. In Einzelteilen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 beizubehalten und vorwiegend im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2/11/99 S. 1659, zu beachten. **Behandlung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Abwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Angesichts der teilweise hohen Grundwasserstände kann die Versickerungswirkung der Standorte eingeschränkt sein und ist entsprechend nachzuweisen. **Artenschutz:** **Nisthilfen:** Zur Förderung gefährdeter Vogelarten (insbesondere Haussegler, Star, Mauersegler, Meltitzschwebe) und Fledermausen sind geeignete, künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere (z.B. Forstneister für Gebäudeurter, Nistkästen, Fledermauskästen etc.) an Neubauten oder bei Sanierung an Bestandsgebäuden 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 inerten Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) mit max. 1000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel der Vertikalen kein Licht abgeben, verwendet werden. **Fassaden:** Zur Vermeidung von Vögelenschlag sollten ungeteiltere Glasflächen und -fassaden sowie transparente Oberflächen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Überockverglasungen sollten vermieden werden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke. **Artenschutz:** Durch Halbsäulenstrukturen wie z.B. Trockenmauern sowie die Verwendung unbehaltener Holz- und naturtypischer Pflanzen können die Lebensraumbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen auch innerhalb von Stellungsflächen verbessert werden. **Fluglärmschutz:** Das Plangebiet liegt gemäß RFS/AgRP Nr. 20 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschutzbereichs des Frankfurt Flughafens. Weiterhin liegt es in der Tagungszone 1 und der Nachtflugzone gemäß Gesetz zum Schutz hydrogeologischer Geolandschaften. Bei der Errichtung baulicher Anlagen die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Fluglärmschutzmaßnahmenverordnung - FzFlugV zu beachten. Zum Schutz gegen Fluglärm können Außenwände wie Balkone oder Terrassen als Wintergärten ausgeführt werden. **Brandschutz:** Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der ersten Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Gebäude, denen dieser Vorzug über Rettungsgeräte der Feuerwehr fehlt und die einen Check der Erkennung der Bröderung der zum Anleiten 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 Abkesselsatzung, Werbeanlagenverordnung, Bauordnung) sind zu beachten. **Richtlinien, Gesetze und weitere Regelungen:** Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten Regelwerke sind im Rathaus der Stadt Raunheim, Am Seibitzstr. 1, 64779 Raunheim, Fachbereich Plänen, Bauern, Liegenschaften, einsehbar. **Vorschlagslisten**
A - Sträucher (standortgerecht und einheimisch)
Feld-Ahorn Acer campestris
Hainbuche Fraxinus excelsior
Roter Hainbuche Cornus beluica
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna/laevigata
Lonicera xylosteum
Traubeneiche Quercus petraea
Hain-Föhre Pinus peuce
Salweide Salix caprea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
Vogelweide Viburnum lantana
B - Laubbäume (standortgerecht)
Feld-Ahorn Acer campestris
Spitz-Ahorn Acer platanoide L.S.
Roth-Ahorn Acer pseudoplatanus
Rothbuche Fagus sylvatica
Eiche Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche Quercus robur
Vogel-Kirsche Prunus avium
Winter-Linde Tilia cordata L.S.
Sommer-Linde Tilia platyphyllos L.S.
Mehlbäume Sorbus aria
Weißdorn, Rotweide Crataegus s. stricta
Platanus Platanus x acerifolia
sowie hochstämmige Obstbäume

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (1) BaugB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BaugB 16.10.2020 - 16.11.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BaugB 14.10.2020 - 16.11.2020

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BaugB 29.03.2021 - 30.04.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BaugB 29.03.2021 - 30.04.2021

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BaugB i.V.m. § 4a (3) BaugB 09.06.2021 - 09.07.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BaugB i.V.m. § 4a (3) BaugB 09.06.2021 - 09.07.2021

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BaugB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BaugB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BaugB und § 91 HBO

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtratsversammlung vereinbart und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Raunheim, den

Bürgermeister Thomas Jühe

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BaugB durch **Bekanntmachung am**

Raunheim, den

Bürgermeister Thomas Jühe

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020.
- Bauabzugsverordnung (BauAbzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
- Planungsstärkungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020.
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020.
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020

Übersicht

RAUNHEIM

Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung"

M 1:1000

DIENSTLEHN
S T A D T P L A N U N G S B Ü R O
Anlage 50-86 64289 Darmstadt, Tel 06151 73 55 98, mail@dipl.-planer.de