

**BEBAUUNGSPLANS NR. 61.23.39**  
**„Mainzer Straße – Bahnhofstraße“**  
**Stadt Raunheim**

**Textliche Festsetzungen**

***Entwurf***

**Auftraggeber:**



**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: September 2023

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 – WA3:**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA3 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Internet-Cafés, Wettbüros, Postenwarenverkaufsmärkte
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

##### **1.2.1 Mischgebiet MI:**

Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungsarten allgemein 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

Nicht zulässig sind:

- Internet-Cafés, Wettbüros, Postenwarenverkaufsmärkte
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA3 festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,7.  
Die im Mischgebiet MI festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die Grundflächenzahl darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, maximal bis auf 0,8 überschritten werden.

## **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nach Gebäudetyp festgesetzt und ist der Nutzungsschablone Gebäudetypen zu entnehmen.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

### **2.3.1 Gebäudehöhe:**

Im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 wird die zulässige Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird nach Gebäudetyp festgesetzt und ist der Nutzungsschablone Gebäudetypen zu entnehmen.

### **2.3.2 Traufhöhe:**

Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung bei Staffelgeschossen.

### **2.3.3 Bezugspunkt:**

Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Höhenlage des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

### **2.3.4 Dachaufbauten:**

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Fotovoltaik oder Solarthermie überschritten werden. Zusätzliche Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 40 m<sup>3</sup> und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)**

### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 werden je nach Gebäudetyp eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Die jeweils geltende Bauweise ist der Nutzungsschablone Gebäudetypen zu entnehmen.

**3.1.1 Offene Bauweise (o):**

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

**3.1.2 Geschlossene Bauweise (g):**

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

**3.1.3 Abweichende Bauweise (a):**

In der abweichenden Bauweise können bzw. müssen die Gebäude an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

| <b>Nutzungsschablone Gebäudetypen</b> |                               |  |                 |
|---------------------------------------|-------------------------------|--|-----------------|
| <b>Gebäudetyp</b>                     | <b>Zahl der Vollgeschosse</b> | <b>Höhe der baulichen Anlagen, Traufhöhe</b> | <b>Bauweise</b> |
| A                                     | II                            | 6,50 m                                       | a               |
| B                                     | II                            | 6,50 m                                       | a               |
| C                                     | II                            | 6,50 m                                       | o               |
| D                                     | II                            | 6,50 m                                       | a               |
| E                                     | II                            | 6,50 m                                       | g               |
| F                                     | IV                            | 11,20 m                                      | g               |
| G                                     | II                            | 6,50 m                                       | g               |
| H                                     | I                             | 3,80 m                                       | g               |
| J                                     | I                             | 3,80 m                                       | o               |
| I                                     | I                             | 3,00 m                                       | g               |
| K                                     | I                             | 3,80 m                                       | a               |
| L                                     | I                             | 3,80 m                                       | a               |
| M                                     | I                             | 3,80 m                                       | a               |
| N                                     | II                            | 7,50 m                                       | a               |

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten bis zu 0,50 m auf bis zu 20% der jeweiligen Fassadenfront kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese gem. § 23 BauNVO nicht überschreiten.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO)**

Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung der baulichen Anlagen, ist für alle Haupt- und Nebengebäude einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

### **4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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.

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

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1–WA3 und im Mischgebiet MI auf max. 2 festgesetzt. Bei Bestandsgebäuden, die zum Stichtag 31.12.2019 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, sind bei deren Änderungen (An- oder Umbau) weiterhin die baurechtlich genehmigten Wohneinheiten zulässig.

### **6. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)**

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Parkflächen festgesetzt.

### **7. Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1. Nr. 12 BauGB)**

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Versorgungsflächen werden mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)**

Die Grünfläche im Kreuzungsbereich Schulstraße / Mainzer Straße wird als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Alle übrigen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen und Stellplätze sind unzulässig. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Poolanlagen sind bis maximal 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zulässig.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)**

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. ab dem 01.10. bis zum 28. bzw. 29.02. des Folgejahres, durchzuführen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

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.

## **11. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 25% der Dachflächen mit Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie auszustatten.

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

### **12.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

Zum Schutz vor Straßen-, Schienen- und Fluglärmwirkungen ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe 2018) zu bemessen (siehe Plan-

zeichnung). Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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 vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **12.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in Schlaf- und Kinderzimmern 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 die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall mit Außenpegeln des Straßen-, Schienen- und Fluglärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

### **13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)**

Öffentliche und private Grünflächen sind – abgesehen von den zulässigen Nebenanlagen – zu mindestens 100% der Fläche gärtnerisch zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> der privaten Grünflächen ist ein Laubbaum der Auswahlliste<sup>1</sup> zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die mit Planzeichen zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm 3xv zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Dabei sind ausschließlich Arten der Auswahlliste<sup>1</sup> zu verwenden. Der Standort kann für Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.

### **14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)**

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 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.



Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° extensiv zu begrünen.

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m<sup>2</sup>, für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Auswahlliste vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

### **Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)**

#### **1. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 4 HBO)**

##### **1.1 Gestaltung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten**

Befestigte Flächen für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

##### **1.2 Anzahl der zu errichtenden Stellplätze**

Für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe wie z. B. Boardinghäuser sowie Wochenend- und Ferienwohnungen ist ein Stellplatz je 2 Mieteinheiten auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### **nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) - Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

#### **1. Regenwasserversickerung (§ 37 HWG)**

Das auf den ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Von der Verpflichtung zur Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse keine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Das Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig. Nicht versickertes oder genutztes Regenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

#### **2. Regenwasserrückhalt (§ 37 HWG)**

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.

## C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

### 1. Hinweis zu Überschwemmungsgefahr und hohen Grundwasserständen:

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich gemäß Gefahrenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) innerhalb von Überflutungsflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem). Auf diesen Flächen muss bei Versagen des Deiches (B43) mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,50 m - 1,0 m gerechnet werden.

Im gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der dadurch bedingten Vernässungsgefahr in Nassperioden, und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden werden im Rahmen der Bauplanung objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß, DIN 4020 empfohlen.

### 2. Hinweis zur Bauverbotszone an Bundesfernstraßen

Nach Bundesfernstraßengesetz ist vom äußersten Rand der Fahrbahn von Bundesfernstraßen (hier Bundesstraße B 43) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Hochbauten jeder Art ein Abstand von 20 Meter einzuhalten.

### 3. Hinweis zu Kampfmitteln

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidium Darmstadt muss im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Bei bodeneingreifenden Maßnahmen auf den Grundstücken ist daher vor Maßnahmenbeginn eine systematische Kampfmittelsondierung erforderlich.

### 4. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

### 5. Hinweis des Bodenschutzes:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand ei-

ner Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

6. Hinweis zur Erstattung von Schallschutzmaßnahmen:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafen Frankfurt/Main. Da das Gesamtgebiet sich innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches befindet, kann Grundstückseigentümern im Geltungsbereich ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen zustehen. Ansprechpartner für entsprechende Anträge ist das Regierungspräsidium Darmstadt. Sobald das RP Darmstadt einen Bescheid erlassen hat, in dem die Höhe der zu erstattenden Summe festgelegt wurde, ist die Fraport AG als Halterin des Verkehrsflughafens Frankfurt zur Zahlung verpflichtet.

7. Hinweis zur Behandlung 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 Sicker-raums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine Erlaubnis-pflicht nach § 8 Abs. 1 WHG. Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Es wird empfohlen, das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

8. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 9. Hinweis zum Artenschutz:

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.

Bei den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen sind die gesetzlichen Vorschriften (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu beachten. Erfolgt die Rodung von Gehölzen oder der Abriss oder Umbau von Gebäuden (Wohnhäusern, Schuppen, Garagen) während der Brut- und Wochenstubenzeit vom 01.03. 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.

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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen ergriffen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte o-

der strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen, wie z. B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Deppler, D. Heynen u. M: Rössler, 2012“ ([www.vogelglas.info/public/leitfadenvoegel-und-glas\\_dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfadenvoegel-und-glas_dt.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

#### 10. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

#### 11. Bausatzung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Bausatzung der Stadt Raunheim, auf die hingewiesen wird.

#### 12. Stellplatzsatzung

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

#### 13. Gestaltungssatzung

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

#### 14. Abstellplätze für Mülltonnen

Abstellplätze für Mülltonnen sind nach Möglichkeit durch begrünte bauliche Anlagen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### 15. Einfriedungen

Grundstücke, die mit Gebäuden bebaut sind oder nach öffentlichem Recht bebaut werden können, sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden oder abzugrenzen, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder die Gestaltung dies erfordert. Stacheldraht und andere gefährdende Einrichtungen dürfen nicht verwendet werden.

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens (von Straßengrenzungsline bis zur vorderen Gebäudefront) dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Sonstige seitliche Einfriedungen und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind ab 10 cm über Geländeoberkante bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, es sei denn, dass wegen der Nutzung des Grundstückes aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine größere Höhe erforderlich ist.

Die Einfriedungen müssen innerhalb der Vorgartentiefe nach ihrer Art und Höhe den straßenseitigen Einfriedungen entsprechen. Die Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand (z.B. Mauern, Gabionen, Betonzäune o.ä.) ausge-

bildet werden oder wie eine geschlossene Wand (z.B. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen o.ä.) wirken. Hecken (wie Bambus, Eibe, Thuja o.ä.) im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Wände sind als Sichtschutz nur bis zu einer Tiefe von 4 m im rückwärtigen Anschluss unmittelbar an das Wohngebäude zulässig.

#### 16. Wohnaufsichtsgesetz

Gemäß § 7 Hessischem Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) dürfen Wohnungen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> 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 Raunheim 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.

## ARTENLISTEN

### 1. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

|                        |   |
|------------------------|---|
| Feld-Ahorn             | <i>Acer campestre</i> i. S.               |
| Spitz-Ahorn            | <i>Acer platanoides</i> i. S.             |
| Berg-Ahorn             | <i>Acer pseudoplatanus</i>                |
| Hainbuche              | <i>Carpinus betulus</i>                   |
| Rotbuche               | <i>Fagus sylvatica</i>                    |
| Esche                  | <i>Fraxinus excelsior</i>                 |
| Trauben-Eiche          | <i>Quercus petraea</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.           |
| Traubenkirsche         | <i>Prunus padus</i>                       |
| Weißdorn / Rotdorn     | <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> i. S. |
| Amerik. Amberbaum      | <i>Liquidambar styraciflua</i>            |
| Europ. Hopfenbuche     | <i>Ostrya carpinifolia</i>                |
| Mehlbeere              | <i>Sorbus aria</i>                        |
| Thüringische Mehlbeere | <i>Sorbus thuringiaca</i>                 |

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12