

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzungen
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung (s. textliche Festsetzungen)
- Höchstens zulässige Gebäudehöhe in Metern Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum

Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz
- Maßangaben in m
- Grenze zwischen Lärmpegelbereichen der maßgeblichen Außenlärmpegel

KENZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

1 Risikogebiet

Teilflächen des Plangebiets befinden sich im Risikogebiet des Mains, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Dann ist mit durchschnittlichen Einstauhöhen zwischen 50 bis 100 cm zu rechnen. Im Einzelnen sind Grundstücke bis 4 m und mehr eingestuft. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sollten getroffen werden. Für das Risikogebiet ist § 78b WHG zu beachten.



Abb.: Risikogebiet (lila umrandet mit lila Schraffur) mit Plangebiet (rot markiert) Quelle: Geoport Hessen

2 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsfußbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bomben-abwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenereignisfreie Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab COK 2, Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodenereignisfreie Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sodern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodenereignisfreien Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauchase abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdrauharbeiten mit einer Flächen-sondierung begleitet werden.

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

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der Bundesstraße 43 (B 43)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Weiterhin dürfen in einem Bereich von 40 Metern Abstand bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden (Baubeschränkungszone).

Deichschutz an der Bundesstraße 43 (B 43)

Da es sich bei der Bundesstraße B 43 um einen Deich gemäß der Ausweisung der Deiche an Rhein und Main handelt, gelten hier die Verbote nach § 49 (1) Hessisches Wassergesetz (HWG). Von den Verboten kann nach § 49 (3) HWG eine Befreiung beantragt werden.

Im Folgenden sind die Verbote an und auf Deichen sowie in einem Abstand von 5 m vom Deichfuß aufgeführt:

- Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sowie die Verlegung von Leitungen.
- Das Anlegen oder Erweitern von Strauchpflanzungen.
- Das Durchführen von Abgrabungen.
- Die Vornahme von sonstigen Veränderungen am Deichkörper.
- Das Fahren mit Kraftfahrzeugen und das Reiten außerhalb von öffentlichen Wegen.
- Sonstige Maßnahmen oder Verhaltensweisen, welche die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Standsicherheit und Verteidigung des Deichs beeinträchtigen oder zu einer sonstigen Beschädigung der Deiche führen können.

Ferner ist an und auf Deichen und in einem Abstand von 10 m zum Deichfuß das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen verboten. Für die Baumaßnahmen gelten hierbei Abstände von 30 m zum Deichfuß. Als Deichfuß gilt gemäß Aussage der zuständigen Behörde Staatlicher Wasserbau des Regierungspräsidiums Darmstadt im vorliegenden Fall der befestigte Fahrbahnrand.

Bodenbelastungen

Es liegen Hinweise auf Altstandorte im Plangebiet vor. Es handelt sich dabei um die Liegenschaft Frankfurter Straße 60-62. Das Gefährdungspotential entspricht der Branchenklasse 5.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasser-schäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen.

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

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutz von Bäumen

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Gegebenenfalls sind die in der DIN 18920 aufgeführten Schutzvorkehrungen durchzuführen.

Vorschlagsliste 1 (Verwendung von standortgerechten Bäumen in Pflanzgruben oder Baumscheiben)

- Acer x freemanii "Autumn Blaze" (Roter Ahorn)
- Acer campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn "Elsrijk")
- Alnus x spaethii (Purpur Erle)
- Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
- Quercus carpinifolia (Hopfenbuche)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Sophora japonica "Regent" (Schnurbaum "Regent")
- Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde "Rancho")
- Ulmus Hybride "Lobel" (Ulime "Lobel")

Vorschlagsliste 2 (Verwendung von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträucher in Grünflächen und großflächigen Pflanzungen)

- (B,S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B,S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingriffler Weißdorn)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirische)
- (S) Malus sylvestris (Holzapfel)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (S) Prunus spinosa (Schlehe)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (S) Salix caprea (Sal-Weide)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (S) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

B=Baum, S=Strauch

Fluglärm

Das Plangebiet liegt gemäß RPB/RegFP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens. Weiterhin liegt es in der Tagsschutzzone 2 und zum größten Teil in 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.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet
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.
- Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen 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 Vergnügungstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés nicht zulässig.

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

Gemäß § 1 (9) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentralrelevanten 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, Zoartikel, 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.

Ausnahmeweise 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.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,8. Überschreitungen dieses Maßes sind auch in geringfügigem Umfang nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) beträgt 13,5 m. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die Achse der Frankfurter Straße mittig vor dem Baugrundstück. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Höhe H darf um 1,5 m überschritten werden, soweit die Grundfläche des überstehenden Gebäudes oder Gebäudeteils nicht mehr als 10 qm beträgt.

Die Höhe H darf ausnahmeweise durch technische Anlagen um bis zu 6,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 5 m von den Fassaden zurück bleiben. Eine weitere Überschreitung ist nur im Rahmen immissions-schutzrechtlicher Vorgaben zulässig.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 ZAHL DER WOHNUMGEN

Bei Wohngebäuden, die gemäß Festsetzung Nr. 1 für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden, sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTEMSCHUTZ

5.1 Gehölzrodung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (s. Vogel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenchutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. 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 ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

5.2 Abriss oder Umbau von Gebäuden

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können.

Bei einem positiven Befund sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen, z.B. eine Rettungsinsidierung durch fachkundiges Personal.

Sind dennoch - sowohl bei Gehölzrodung als auch bei Abriss oder Umbau von Gebäuden - baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenchutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind entsprechende Nisthilfen in adäquater Zahl als Ausgleich für Habitatverluste vorzusehen.

Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsalbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

5.3 Außenbeleuchtung

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

5.4 Schutz vor Vogelschlag

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 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Überdeckerglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

5.5 Bodenabstand von Einfriedungen

Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist.

6 BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCH VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

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 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zelle	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*

* für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung 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 (1) BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

7 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die im Planbild zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 oder 2) zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm auszufüllen und in Baumscheiben oder Grünflächen von mindestens 12 m² oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ anzupflanzen.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von festgesetzten zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten.

5.6 Sichtschutzwall

Unmittelbar an der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 281/3 der Flur 1 ist auf voller Länge bis zur Bauverbotszone ein Erdwall mit einer Breite von 5,0 m (an dessen Fuß gemessen) und einer Steigung von 40-45° anzulegen. Der Wall ist mit standortgerechten und heimischen Laubböhlen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist Pflanzgut nach Vorschlagsliste 1 und 2 zu verwenden. Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 zugrunde zu legen. Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, insbesondere in der Anwachsstadiumsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgang spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8 FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der Fläche ist im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 oder 2) zu ersetzen.

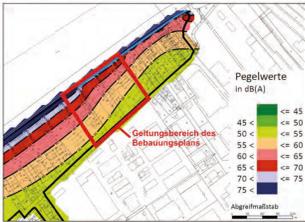


Abb.: Beurteilungspiegel "Straße" tags, Immissionshöhe EG

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

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. 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.

10 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Es sind keine geschlossenen Einfriedungen zulässig. Die Verwendung von verletzungsgefährdenden Materialien, z.B. Stachel- oder Klingendraht, ist nicht zulässig.

11 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 abzuliefern und zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 35 l/m² zu entsorgender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen. Die Zisternen sind mit Notüberläufer an das örtliche Versickerungsnetz anzuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 05.12.2022 - 13.01.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 01.12.2022 - 13.01.2023

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 HGO

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Hiermit wird der Plan ausgefertigt.

Raunheim, den _____

Bürgermeister David Rendel: _____

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am _____

Raunheim, den _____

Bürgermeister David Rendel: _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

Planungssicherstellungsgesetz (PlanStiG) vom 20. Mai 2020

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016

Hessisches Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

Planungssicherstellungsgesetz (PlanStiG) vom 20. Mai 2020

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.