



**Zeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

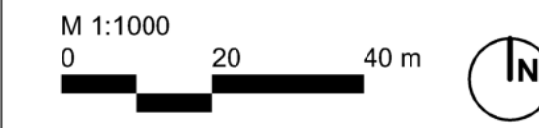
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- Ml - Mischgebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Anzupflanzender Baum, Standort verschiebbar

**Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

- Vermessungsgefährdete Fläche, s. Textteil

**Bestandsangaben, Hinweise**

- Gebäudebestand m. Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurgrenze



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

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Mischgebiet - Ml**

- Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Schulen sind 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, Pharmazutika
- 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, Zootartikel, 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 Kommunikations-elektronik
- 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. Nicht zulässig ist KFZ-Einzelhandel.

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

Hinweis: Vergnügungstätten wie z.B. Wettbüros und Internetcafés sind hier nicht zulässig.

**2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 14 m. Als oberster Punkt gilt 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 Straßennase mittig vor dem Baugrundstück.

**3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**3.1 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch eine Baulinie sowie Baugrenzen bestimmt. Mindestens 60 % der Länge des jeweiligen Baukörpers muss auf die Baulinie gebaut werden.

**3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Garagen zulässig.

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

**4.1 Gehölzrodung**

Die Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. zulässig. Kann diese Frist begründet nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld der Rodungen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum weiteren Vorgehen herbeizuführen.

**4.2 Abriss oder Umbau von Gebäuden**

Unmittelbar vor einem Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Kontrolle der Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal (Biologe/Biologin oder Fachgutachter\*in mit vergleichbarer Ausbildung) 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 vorläufige Kontrolle ausgeschlossen werden. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angefallen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.

**4.3 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.

**5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

**5.1 Lärmpegelbereiche**

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

- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

Bei der Errichtung oder der 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: Recherische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A,eq}$ [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*

\*<sub>a</sub> für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{A,eq}$  > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schallschützmaßnahmen 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.

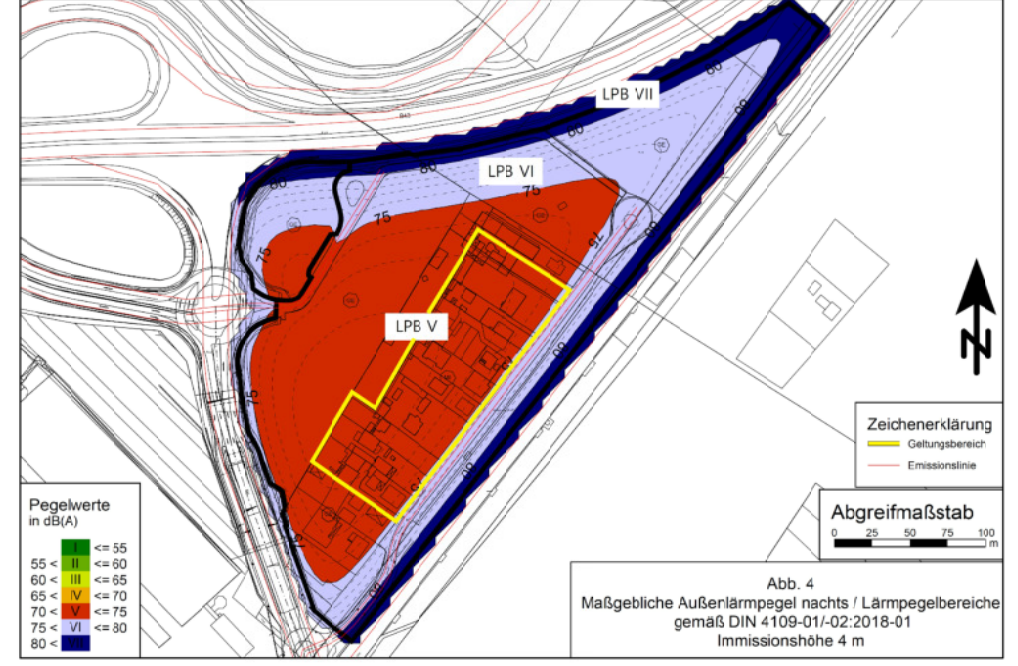


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel, Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb dargestellt

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 Abschirmung durch Gebäude). 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.

**5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen 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 ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

**6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN**

Pro angefangener 500 qm Baugrundstücksfläche ist, soweit nicht bereits Bestand, ein standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. entsprechend nachfolgender Vorschlagsliste.

Darüberhinaus sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung entlang der Kelsterbacher Straße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste. Der Standort ist parallel zur Kelsterbacher Straße um 5 m verschiebbar.

Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim anzupflanzenden Bäume können auf diese Anpflanzpflichten angerechnet werden.

Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu verwenden. Die Laubbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils mindestens 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cm zu pflanzen.

Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

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

**7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**7.1 Dachgestaltung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht verplant oder begebar sind bzw. durch technische Anlagen eingenommen werden. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

**7.2 Fassadengestaltung**

Fensterlose Fassaden und Fassadenflächen mit einer Breite von mehr als 5 m, soweit sie nicht verplant sind oder zur Energiegewinnung genutzt werden, sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Fassadenbreite ist eine Kletterpflanze vorzusehen.

**7.3 Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter**

Einzelne Müllbehälter sind in Nebenanlagen unterzubringen oder baulich zu integrieren. Müllsammelanlagen sind baulich zu integrieren oder abzuschirmen.

**7.4 Gestaltung von Einfriedungen**

Es sind nur offene Einfriedungen in licht- und luftdurchlässiger Ausführung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

**8 ANTENNEN / SATELLITENSCHÜSSELN**

Auf Gebäuden ist jeweils nur eine Antenne / Satellitenschüssel zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen / Satellitenschüsseln nicht zulässig.

**9 WERBEANLAGEN**

**9.1 Genehmigungspflicht**

Werbeanlagen aller Art, die von dem öffentlichen Verkehrsraum einschließlich öffentlicher Grünanlagen aus sichtbar sind, dürfen, soweit sie nicht ohnedies nach der Hessischen Bauordnung genehmigungspflichtig sind, nur mit Genehmigung der Stadtverwaltung angebracht, aufgestellt oder verändert werden. Als Werbeanlagen gelten auch Warenautomaten.

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich für:

- Werbeanlagen, die anlässlich von Wahlen (Europabundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen) von den zugelassenen politischen Parteien oder Wählergruppen angebracht wurden. Die Träger solcher Werbung sind verpflichtet, spätestens eine Woche nach Beendigung der Wahl die Werbung zu entfernen.
- Tafeln, die an Verkaufsstellen mit leicht verderblichen Waren während der Geschäftszeit aufgehängt oder aufgestellt werden und ausschließlich solche Waren anpreisen.
- Werbeanlagen für allgemeine, ordnungsbehördlich zugelassene Sonderverkäufe.
- Wechselnde Programmwerbung für Theater, Kinos und ähnliche Unternehmen, soweit die Werbefläche selbst, die Art des Werbemittels und die beabsichtigte Beleuchtung genehmigt wurde.

**9.2 Ort**

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- in und auf Dachflächen,
  - auf öffentlichen Grün- und Freiflächen, an Bäumen, Ruhebänken und Papierkörben.
- Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausnahme sind Werbeanlagen bis zur Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses angebracht werden, wenn das Gewerbe, für das geworben wird, nicht im Erdgeschoss des Hauses sondern darüber ausgeübt wird.

**9.3 Gestaltung**

Die Hauptansichtsfläche einer Werbeanlage darf höchstens 2,0 qm betragen.

Bei frei auf einem Grundstück stehenden Werbeanlagen darf die konstruktive Gesamthöhe die Höhe des nächsten Gebäudes nicht übertreten und maximal 4,5 m hoch sein.

Je Betriebsstätte sind max. 2 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, insbesondere aufgrund der besonderen räumlichen Lage der Betriebsstätte. Befinden sich mehrere Betriebsstätten auf einem Gelände, ist eine straßenseitige Sammelwerbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 2,0 qm zulässig.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend vertikaler Ausdehnung müssen so gestaltet sein, dass sie wesentliche Teile der Gebäudefront nicht verdecken. Ihre Auskragung darf höchstens 1,0 m betragen und die Gebäudefront nicht übertreten.

Mit Spiegeln unterlegte Schilder sind unzulässig.

**10 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Alle befestigten Flächen auf dem Baugrundstück (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nicht befestigte und nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Geotextil/Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung 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 abzuleiten und zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 35 l/qm zu entsogender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen. Die Zisternen sind mit Notüberläufen an das öffentliche Versickerungsnetz anzuschließen.

**C HINWEISE**

**Bodenbelastungen**

Es liegen Hinweise auf Altstandorte im Plangebiet vor. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Kelsterbacher Straße Nr. 86, Nr. 92 und Nr. 94.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden 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.

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.

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.

**Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreises Groß-Gerau zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

**Grundwasser, Vernämessungsgefährdung**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufpiegelungen 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, versickert oder direkt 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.

**Fluglärm**

Das Plangebiet liegt gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. Weiterhin liegt es in der Tagsschutzzone 2 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.

**Artenenschutz**

- Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum sollen 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 sichtbaren Oberflächen auszuführen. Überdeckverglasungen vermeiden, ebenso wie stark spiegeln Oberflächen und Durchblicke.

**Städtische Satzungen**

Die Satzungen der Stadt Raunheim (z.B. Stellplatz- und Ablösesatzung, 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.

**Vorschlagsliste standortgerechter Laubbäume**

- Acer x freemanii "Autumn Blaze" (Roter Ahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
- Alnus x spaethii (Purpur Erle)
- Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Sophora japonica "Regen" (Schurbaum "Regen")
- Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde "Rancho")
- Ulmus Hybrid "Lobel" (Ulm "Lobel")

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB -----

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

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

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 Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Raunheim, den -----

Bürgermeister Thomas Jühe -----

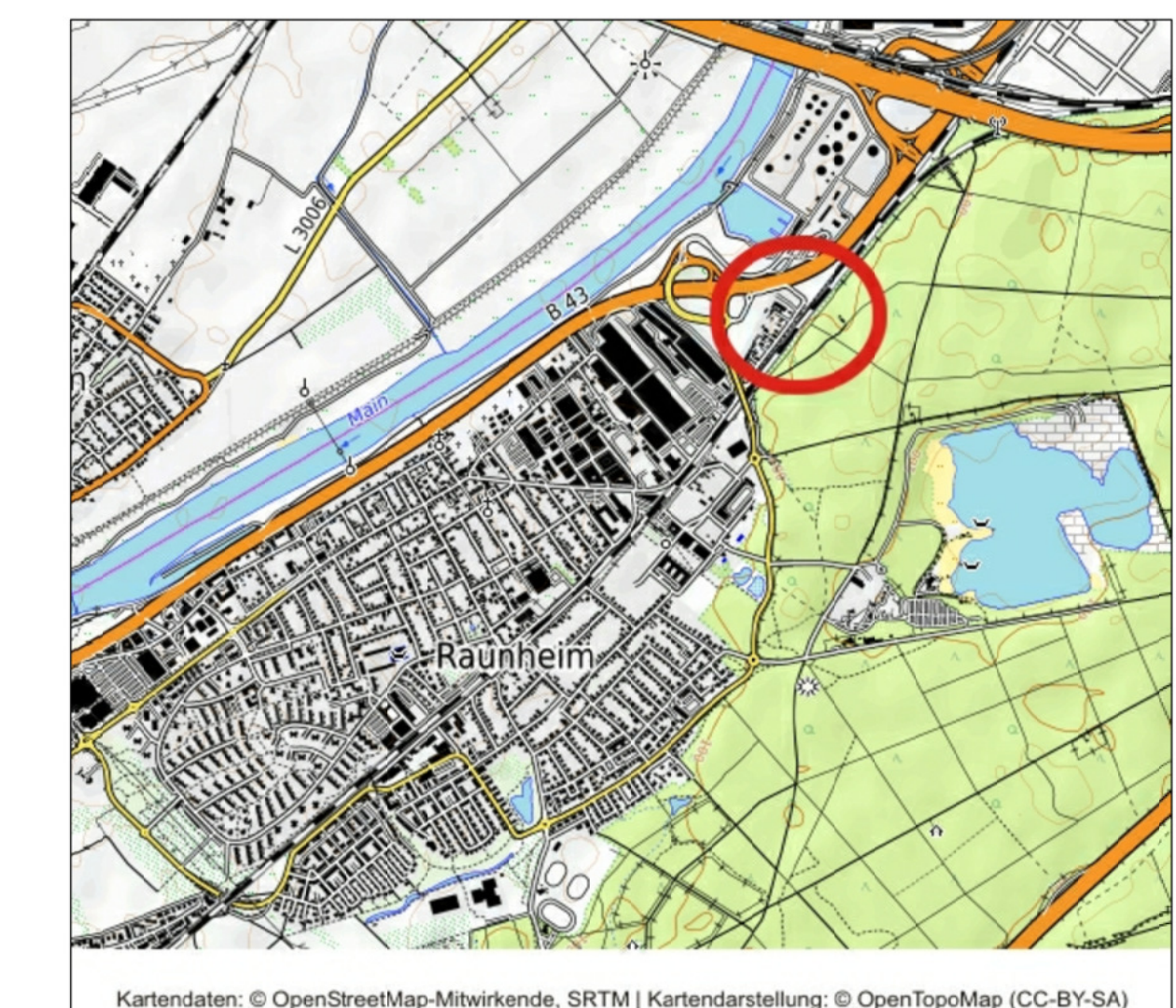
In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am -----

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
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG)** vom 20. Mai 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
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juni 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Bundesimmissionserschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 103 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
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



**Bebauungsplan Nr. 61.23.35 "Im Plauel - 2. Änderung"**

M 1:1000