



**Zeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule mit Schulsportanlagen, Hausmeisterwohnung, Transformatorstation
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage, mit Wegen
- Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum

**Bestandsangaben, Hinweise**

- Gebäudebestand
- Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze, teilweise auch Gemarkungsgrenze
- Vorgesehene Lage der Transformatorstation

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB** -----
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** **25.05.2021 - 25.06.2021**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** **25.05.2021 - 25.06.2021**
- 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 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 (PlanSIG)** 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 (PlanV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 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 1916
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020

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

**1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1.1 Grundfläche**  
Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 13.000 qm. Die zulässige Grundfläche darf durch befestigte Freiflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO genannten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt höchstens 0,80 überschritten werden.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 14 m über der Oberkante des natürlichen Geländes betragen. Als oberster Punkt gilt der höchste Punkt des Dachs. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit Attika gilt die Oberkante der Attika. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 7 % der projizierten Dachfläche überdecken und ein Abstand von der äußeren Fassadenkante des obersten Geschosses von mindestens 2 m eingehalten wird.

**2 BAUWEISE**

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

**3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Schule mit Schulsportanlagen, Hausmeisterwohnung, Transformatorstation" entsprechen.

**5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE**

Mit Ausnahme von Platz- und Wegeflächen ist die Öffentliche Grünfläche - Parkanlage vollständig zu begrünen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 und 2) zu ersetzen. Bei Umgestaltungen der Parkanlage sind wegfallende Bäume über einen Stammumfang von 60 cm im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind hierbei als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm auszuführen. Platz- und Wegeflächen innerhalb der Parkanlage sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmsweise dürfen die Platz- und Wegeflächen wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

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

**6.1 Außenbeleuchtung**

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

**6.2 Fassaden**

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 qm mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Überockverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

**6.3 Gehölzrodung, Abriss oder Umbau von Gebäuden**

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig. Bäume mit Baumhöhlen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu fällen.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen durch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologe/in oder Landschaftsarchitekt/in) auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen.

Außerhalb der o.g. Fristen ist bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss 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. Die Prüfung ist durch qualifiziertes Fachpersonal, s.o., vorzunehmen.

Bei einem positiven Befund sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

**6.4 Einfriedungen**

Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

**6.5 Nisthilfen**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind durch qualifiziertes Fachpersonal insgesamt zehn Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel und zehn künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern.

**7 BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

**7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist pro angefangener 500 qm Baugrundstücksfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind hierauf nicht anzurechnen. Es sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

**7.2 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) zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm auszuführen und in Baumscheiben oder Grünflächen von mindestens 12 qm oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm 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.

**7.3 Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb dieser Flächen ist im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Bäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu ersetzen. Hierbei sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm durch hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu ersetzen.

Hinweis: Verjüngungsmaßnahmen wie abschnittsweises auf den Stock setzen und Auslichtung sind zur Erhaltung des Bestands zulässig. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher 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.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung einer Transformatorstation auf einer Fläche von maximal 100 qm zulässig.

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

**8 GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN**

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten, Höfe und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet ist werden kann.

Die Festsetzung gilt nicht für barrierefreie Erschließungsflächen und Ballsportflächen.

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Die Verwendung von Geotextil/Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

**9 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das auf Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden bzw. zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das nördlich vom Plangebiet befindliche Lachebecken B einzuleiten.

**C KENNZEICHNUNG gemäß § 9 (5) BauGB**

**Vernässung**

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

**D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 (6a) BauGB**

**HQ extrem Überflutungsfläche**

Der nordwestlich an das Schulgelände angrenzende Bereich liegt innerhalb einer HQ extrem Überflutungsfläche.



**E HINWEISE**

**Bodendenkmäler:** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden.

**Grundwasser:** Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659", zu beachten.

**Behandlung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalsation 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.

**Organoleptische Auffälligkeiten:** 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 umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus 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.

**Fluglärm:** Das Plangebiet liegt gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. Weiterhin liegt es teilweise in der Tagschutzzone 1, in der Tagschutzzone 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 Aufenthaltsbereiche im Freien als Wintergärten ausgeführt werden.

**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 Planung, Bauen, Liegenschaften, einsehbar.

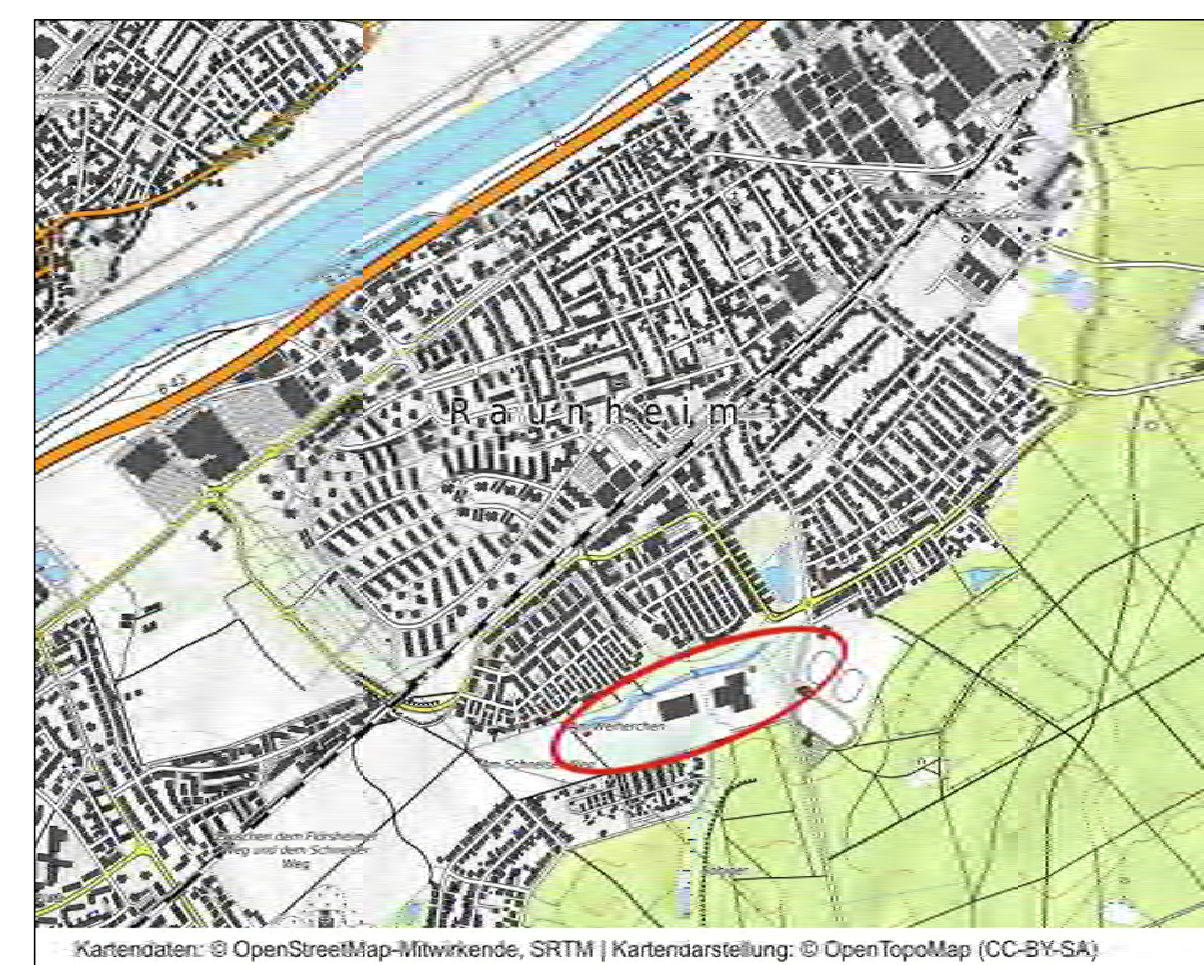
**Vorschlagsliste 1 (standortgerechte Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände), nicht abschließend**

- Acer x freemantii "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 "Regent" (Schnurbaum "Regent")
- Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde "Rancho")
- Ulmus Hybridus "Lobel" (Ulm "Lobel")

**Vorschlagsliste 2 (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher), nicht abschließend**

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhassel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

sowie hochstämmige Obstbäume



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

**Übersicht**



**Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 11. Änderung"**

**M 1:1000**