



## **Bebauungsplan 61.23.32**

„Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt

8. Änderung

---

### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Raunheim

Stand:

Entwurf

31. März 2021



Büro für

Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien

Frankfurter Straße 23

61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:

Dipl. Geograph Johannes Wolf

Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

##### **1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass**

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

##### **1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den Gebieten GE 15, GE 15.1 und 15.2

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

#### **1.2 Besondere Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**

##### **1.2.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind allgemein nicht zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.**

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgend genannten, zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept) sind allgemein nicht zulässig:

- a. (Schnitt-) Blumen, Zooartikel, Tiernahrung
- b. Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
- c. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- d. Foto, Video, Optik, Akustik
- e. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- f. Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Lampen

- g. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
  - h. Nähmaschinen
  - i. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren
  - j. Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitätswaren
  - k. Spielwaren, Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Uhren, Schmuck- und Silberwaren
  - l. Unterhaltungselektronik, Computer- und Kommunikationselektronik, Elektronikklein- und Großgeräte.
- 1.2.2 Call Center/ Internet Cafes, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Kfz-Einzelhandel ist nicht zulässig.
- 1.3 Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technische Anlagen (z.B. Versorgungs-, Klima- und Ablufttechnik) überschritten werden.

## **2. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)**

### 2.1 Erhaltung von Bäumen

Standssichere und vitale Laubbäume ab einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe gemessen) von 30 cm sind zu erhalten. Sofern zulässige bauliche Maßnahmen dem entgegenstehen, sind die Laubbäume an geeignete Standorte umzupflanzen.

### 2.2 Auswahlliste Gehölzarten/-sorten

(\* = heimische Pflanzenarten)

#### A. Großkronige Bäume (1. Wuchsordnung)

Spitzahorn (*Acer platanoides*\*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Birke (*Betula pendula*\*), Esche (*Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“\*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*), Schwarznuss (*Juglans nigra*), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*\*), Platane (*Platanus acerifolia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia* „Monophylla“), Schnurbaum (*Sophora japonica*), Weide (*Salix alba* „Liempde“\*), Winterlinde (*Tilia cordata*\*), Kaiserlinde (*Tilia europaea* „Pallida“), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*\*).

#### B. Mittelkronige Bäume (2. Wuchsordnung)

Feldahorn (*Acer campestre*\*), Erle (*Alnus incana*\*), Rote Rosskastanie (*Aesculus carnea* „Briotii“), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* „Baumannii“), Hainbuche (*Carpinus betulus*\*), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“\*), Baumhasel

(*Corylus colurna*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Wildapfel (*Malus sylvestris*\*), Obstbäume\* (siehe Pkt. F), Vogelkirsche (*Prunus avium*\*), Robinie (*Robinia pseudoacacia* „Bessoniana“), Mehlbeere (*Sorbus aria*\*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*\*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*\*), Stadtlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“).

#### C. Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*\*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*), Weißer Hartriegel (*Cornus alba*), Cornelkirsche (*Cornus mas*\*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*\*), Haselnuss (*Corylus avellana*\*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*\*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*\*), Liguster (*Ligustrum vulgare*\*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*\*), Schlehe (*Prunus spinosa*\*), Feldrose (*Rosa arvensis*\*), Hundsrose (*Rosa canina*\*), Essigrose (*Rosa gallica*\*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*\*), Apfelrose (*Rosa rugosa*), Bodendeckerrosen (*Rosa spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*\*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*\*), Purpurweide (*Salix purpurea*\*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*\*), Schneeball (*Viburnum opulus*\*).

#### D. Geschnittene Hecken

Feldahorn (*Acer campestre*\*), Buxbaum (*Buxus sempervirens*\*), Hainbuche (*Carpinus betulus*\*), Buche (*Fagus sylvatica*\*), Liguster (*Ligustrum vulgare*\*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*\*), Eibe (*Taxus baccata*\*).

#### E. Kletterpflanzen

Akebie (*Akebia quinata*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Trompetenwinde (*Campsis radicans*), Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*), Waldrebe (*Clematis vitalba*\*), Waldrebe (*Clematis montana* „Rubens“), Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*), Efeu (*Hedera helix*\*), Hopfen (*Humulus lupulus*\*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*\*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*\*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“), Weinrebe (*Vitis vinifera*), Glycinie (*Wisteria sinensis*).

#### F. Obstgehölze

Apfelsorten:

Bittenfelder, Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brauner Matapfel, Brettacher, Boikenapfel, Champagner Renette, Edelsdorfer, Gehrers Rambur, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Hauxapfel, Hedelfinger, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Maunzenapfel, Odenwälder, Roter Eiseraffel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Weißer Matapfel, Winterrambur.

Birnen:

Amanlis Butterbirne, Bayrische Weinbirne, Betzelsbirne, Frankfurter, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hermannsbirne, Josephine von Mechelen, Junker Hans, Karcherbirne, Katzenkopf, Knausbirne, Madame Verte´, Mollebusch, Muskatellerbirne, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne.

Pflaumen / Zwetschen:

Auerbacher, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Zibarte Wildpflaume.

Mirabellen:

Frühe Mirabelle, Mirabelle aus Nancy.

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Dolleseppler, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger.

Sonstige:

Mispel (*Mespilus germanica*), Maulbeere (*Morus nigra*), Nußbaum (*Juglans regia*), Speierling (*Sorbus domestica*).

## 2.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

### a.) Nicht überbaute Grundstücksflächen der Gewerbegebiete

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist 1 Baum 2. WO (STU 25/30) gemäß Auswahlliste B. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 30% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu gemäß Auswahlliste E. begrünen.

### b.) Stellplatzanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Die Stellplätze der Gewerbegrundstücke sind durch die Grundstückseigentümer mit 1 Baum 2. WO (STU 20-25) je 4 PKW-Stellplätze bzw. 1 Baum 1. WO (STU 25-30) je 2 LKW Stellplätze gemäß Auswahlliste einzugrünen; durch Planeintrag festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Die Einzelbäume sind den Stellplätzen direkt zuzuordnen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.

Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

c.) Versickerung von Niederschlagswasser

In den Gebieten GE 15, GE 15.1 und 15.2 ist das anfallende Niederschlagswasser in einem separaten Regenwasserkanal zu fassen und der östlich des Baugebietes gelegenen Versickerungsanlage mit einer vorgeschalteten Reinigungszone (z.B. als Schilfteich) zuzuführen.

Sollten der Versickerung bzw. Einleitung in die Versickerungsanlage wesentliche technische oder rechtliche Gründe entgegenstehen, kann der nicht versickerbare Regenwasseranteil in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation geleitet werden.

2.4 Nisthilfen

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Felsenbrüter, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

**3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in den allgemeinen Wohngebieten südwestlich der Bahnstrecke und südlich des Plangebietes sowie auf die Mischgebiete innerhalb des Plangebietes.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Verwendung stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

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

Carports sind mit einer begrünten geschlossenen Wand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

### **2. Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse**

Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

### **3. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

### **4. Begrünung von baulichen Anlagen**

Außenwände und Mauern mit fensterlosen Fassadenflächen > 100 m<sup>2</sup> sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) bzw. Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) mind. zu 50% zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5 m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mindestens 5 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

Flachdächer sowie Carports und Garagen sind mit einem Anteil von mindestens 90% dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachfläche sowie Technikaufbauten.

## **5. Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Im GE 15, 15.1 und 15.2 müssen abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim für Räume, die keine Beschreibung in der Satzung finden und in denen keine ständige Präsenz der Menschen vorgesehen ist, keine PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

## **C. Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologischen Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2. Kampfmittel**

Es muss grundsätzlich von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden werden, ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

### **3. Bodenschutz, Altlasten, Grundwassermessstellen**

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

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Flächen mit schädliche Bodenveränderungen und/oder Flächen im Bereich von Grundwassermessstellen betreffen, ist das RP Darmstadt, Dez. IV/ Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.



Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999, S. 1659), zu beachten.

#### **4. Werbeanlagen**

Auf die geltende Werbeanlagensatzung der Stadt Raunheim wird hingewiesen.

#### **5. Versickerungsanlagen**

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.