

Bebauungsplan Nr. 610

„Strahlenbergerstraße West“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 30.06.2014

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO), Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Gebietsausweisung	min. H	max. H	GRZ	GFZ	Bauweise
MK 1	MK	21 m	110 m	0,7	-	o/g
MK 2	MK	21 m	25,5 m	0,7	3,5	o/g
MK 3a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 3b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 4a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 4b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 5a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 5b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 6a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 6b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g

Zeichenerklärung:

MK = Kerngebiet

GRZ: Grundflächenzahl; GFZ = Geschossflächenzahl;

min. H = Mindest-Gebäudehöhe; max. H = maximale Gebäudehöhe;

g = geschlossen; o = offen

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.2 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 zusammen. Die Plangebietsteile MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 sind jeweils in die Bereiche a und b untergliedert.
- 1.3 Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß §1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO in den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 4a, MK 4b, MK 6a und MK 6b nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Plangebietsteilen MK 3a, MK 3b, MK 5a und MK 5b nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen allgemein zulässig. (Zur Definition nicht zentrenrelevanter Sortimente siehe Kapitel VI). Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800m² Verkaufsfläche zulässig.

- 1.5 Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- 1.6 Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.7 Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.8 Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauNVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
 - 1.8.1 Erneuerungen der Anlagen des Betriebs allgemein zulässig.
 - 1.8.2 Erweiterungen, Änderungen und Neuerrichtung am Standort nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Plangebietsteile durch die in der Nutzungsschablone aufgeführte Gebäudehöhe (H) festgesetzt.
- 2.3 Die Höhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung. Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Höhenlage definiert.
- 2.4 Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.
- 2.5 Ausnahmsweise ist in den Plangebietsteilen MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 auf einer Grundfläche von bis zu 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (max. H) um bis zu 19,5 m zulässig, wenn sichergestellt ist, dass je Plangebietsteil nur ein Gebäude oder Gebäudeteil die maximale Gebäudehöhe überschreitet und dessen Grundfläche mindestens 5 % der Fläche des jeweiligen Plangebietsteils umfasst. Es ist möglich, diese Grundfläche für eine mögliche Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe je Plangebietsteil zusammenzufassen.
- 2.6 Die unter Ziffer 2.5 festgesetzte ausnahmsweise mögliche Überschreitung der maximalen Bauhöhe muss bei der Ermittlung der GFZ nicht berücksichtigt werden.
- 2.7 Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauNVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118 Erneuerungen der Anlagen des Betriebs allgemein zulässig.

- 2.8 Erweiterungen, Änderungen und Neuerrichtung am Standort sind ausnahmsweise unter Abweichung von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässig, wenn eine Verbesserung der verkehrlichen Situation erreicht wird.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Ein Zurückbleiben hinter der straßenseitigen Baulinie um bis zu 5 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine durchgehende Fassadenentwicklung in dem betreffenden Plangebietsteil erreicht wird.
- 4.3 Durch untergeordnete Gebäudeteile sowie Werbeanlagen auf Fassaden dürfen Baulinien und Baugrenzen auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um bis zu 1 m überschritten werden.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze sind oberirdisch, in Hauptgebäude integriert und in Tiefgaragen zulässig. Maximal 20 % der notwendigen Stellplätze dürfen offen errichtet werden.
- 5.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb eines Abstands von 20 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, außer Werbeanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 8.2 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen.

- 8.3 Es ist ausnahmsweise zulässig, die festgesetzten privaten Grünflächen zwischen den Plangebietsteilen MK 3 und MK 4 bzw. MK 5 und MK 6 in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockinnenbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

- 9.1 Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine o.ä.), sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausgenommen sind Stellplätze auf Tiefgaragen.
- 9.2 Flachdächer sind zu mind. 75 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm. Dachflächen unter Solaranlagen müssen nicht begrünt werden.
- 9.3 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.
- 9.4 Mindestens 10 % der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind nicht zu versiegeln, sondern als Pflanzbeete auszuführen.
- 9.5 Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Fläche, Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/5, Flur 2, Gemarkung Bürgel, auszugleichen. Ein Teil dieser Fläche ist als naturnahe Auenlandschaft aus ganzjährigem Gewässer mit angrenzenden Röhrichzonen und Feuchtwiesen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 9.6 Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es erforderlich, die Lokalpopulation der Zauneidechse am Südostrand des Plangebietes umzusiedeln, um ein Eintreten des Tötungstatbestands gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Mit der Bautätigkeit und vorbereitenden Maßnahmen darf erst nach Abschluss der Umsiedlung begonnen werden.
- 9.7 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.
- 9.8 Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkäsen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).
- 9.9 Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in den straßenseitigen Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den Grundstücken westlich der Stockholmer Straße sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen in MK 1 und MK 2 dauerhaft mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

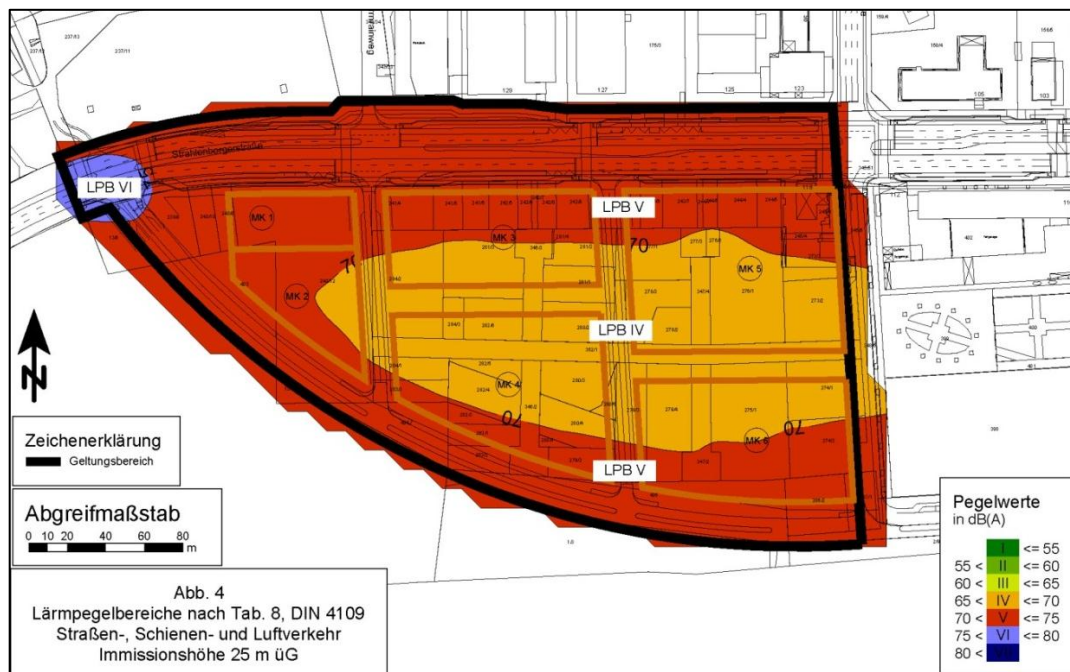
11 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ermöglicht werden kann.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen-, Schienen- und Luftverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 70	IV
70 bis 75	V
> 75	VI



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche werden für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall festgesetzt:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 25 m über Gelände.

12.2 Von der o. g. 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 anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Ab-

schirmung durch Gebäude, andere Immissionshöhen). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

- 13.1 Im Bereich der Verkehrsflächen sind die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen durch Eintrag im Zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 13.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz II. oder III. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.
- 13.3 Die festgesetzten Grünflächen sind parkartig anzulegen. Die Anlage von Wegeflächen ist auf höchstens 20 % der Flächen zulässig.
- 13.4 Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) BauGB)

- 14.1 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen, Kerngebieten (MK 1 – MK 6) und sonstigen festgesetzten Flächen mit einem Ausgleichsbedarf von 810.722 Biotopwertpunkten wird ein entsprechender Anteil an der Ausgleichsmaßnahme: „Herstellung einer naturnahen Auenlandschaft aus ganzjährigem Gewässer mit angrenzenden Röhrlichzonen und Feuchtwiesen“ auf der städtischen Fläche, bestehend aus den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 und 1/5, Flur 2, Gemarkung Bürgel, zugeordnet.
- 14.2 177.337 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind den Flächen für die überörtliche Erschließung zugeordnet (Kaiserleipromenade).
- 14.3 87.943 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind den Flächen für die interne Erschließung der Baugebiete zugeordnet.
- 14.4 545.442 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind den Baugrundstücken zugeordnet.

15 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2a) BauGB)

Im MK 1 und MK 2 kann die notwendige Abstandsfläche für Gebäude, die höher als 25,5 m sind, unterschritten werden, wenn gesunde Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können, die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist und keine Gefährdung entsteht.

16 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Oberkante des Gehweges (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Es sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind unzulässig.
- 2.2 Ausnahmsweise können Einfriedungen gem. 2.1 zugelassen werden, wenn der Nachweis der sicherheitstechnischen Notwendigkeit erbracht wird.

3 Mülltonnen- Stellplätze (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren, einzuhausen oder einzugrünen.
- 3.2 Mülltonnenstellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

4 Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 7 HBO)

- 4.1 Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie bei der Farbwahl zusätzlich auf die Gebäudefassade abzustimmen.
- 4.2 Werbeanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den privaten Grünflächen zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 4.3 Die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen darf 15,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 4.4 An der Strahlenbergerstraße und der Kaiserleipromenade sind jeweils innerhalb der gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen ausnahmsweise maximal 2 Werbeanlagen zum wechselnden Plakatanschlag auf Anschlagstellen oder mit automatisch wechselnden Werbetransparenten (sog. City- Light- Boards) mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² pro Seite zulässig.
- 4.5 In allen Plangebietsteilen sowie auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.6 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548)

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Garten- und Freiflächenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3 Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen mit unbekanntem Material zu rechnen. Hinweise auf ehemalige Gewerbebetriebe, von denen eine Umweltgefährdung durch den ehemaligen Betrieb ausgegangen sein könnte, bestehen ausschließlich für die Strahlenbergerstraße 118.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekanntes Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, zu informieren.

4 Tag-Schutzzone II Flughafens Frankfurt Main

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmevorbehalten.

5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengbomben der USAFF. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen

werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

6 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Passivhausstandard empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, eine Energieberatung wahrzunehmen. Eine kostenlose Energieberatung erhalten Sie beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (069/8065-4260 oder umweltamt@offenbach.de).

Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das CO₂ neutrale Fernwärmenetz hingewiesen.

7 Hochwasserschutz

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus.

In diesen Gebieten sind aufgrund der geringeren Überflutungshöhe (0 – 3 m) und Überflutungsdauer vertretbare Vorkehrungen zur Schadenspotenzialverminderung möglich (Bauvorsorge). Dabei sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen. Dies gilt insbesondere auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG. In den Vorbehaltsgebieten erforderliche Nutzungen sollen so gestaltet werden, dass sie eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfalle verursachen.

8 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten ist. Dies ist für die Bebauung der Flächen zu berücksichtigen, etwa durch angepasste Bauweisen und besondere Maßnahmen zur Abdichtung. Änderungen der Grundwasserfließrichtungen und der Grundwasserflurabstände durch Querschnittseinengungen im Grundwasserleiter sind zu vermeiden.

9 Abwasser - Bahngelände

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

10 Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

11 Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

12 Anlagenschutzbereich Flughafen Frankfurt

Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m über der Erdoberfläche überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 14 LuftVG.

13 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 LuftVG. Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 m ü. NN) überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 LuftVG.

14 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

15 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden.

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

V EMPFOHLENE BEGRÜNUNGEN

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen

Bäume 1. Ordnung <i>(Großbäume)</i>	Bäume 2. Ordnung <i>(Mittelgroße Bäume)</i>	Bäume 3. Ordnung <i>(Kleinbäume]</i>
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche	Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus oxyacantha Zweigrifflicher Weißdorn
Tilia cordata Winter-Linde	Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche	Cornus mas Kornelkirsche
Quercus robur Stieleiche / Säuleneiche	Corylus colurna Baumhasel	Salix caprea Salweide
Quercus petraea Traubeneiche	Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde	Salix cinerae Grauweide
	Prunus avium Vogelkirsche	Sorbus aucuparia Eberesche/ Säuleneberesche
	Sorbus aria Mehlbeere	Amelanchier -Arten Felsenbirne
	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	Prunus mahaleb Weichselkirsche
	Sorbus torminalis Elsbeere	Crataegus crus-galli Hahndorn
	Fraxinus ornus Blumenesche	
Sträucher und Rankgewächse		
<i>Große Sträucher</i>	<i>Kleine Sträucher</i>	<i>Rankgewächse</i>
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Rosa canina Gemeine Heckenrose	Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Corylus avellana Strauchhasel	Kerria japonica "Peniflora" Ranunkelstrauch	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Deutzia gracilis Maiblumenstrauch	Lonicera tellmanniana Goldgeißblatt
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	Potentilla fruticosa "Goldfinger" Fingerstrauch	Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Pflanzqualität:		
Mind. Hochstamm, StU 18-20 cm	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalware, 100 – 150 cm Höhe

VI SORTIMENTLISTE

Das Regionale Einzelhandelskonzept definiert für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel folgende Sortimentliste¹:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und –maschinen
- Erde, Torf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge

¹ Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplan Südhessen 2010, S.51