

Anlage 2

zur Mag.-Vorl. Nr.:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 528 C
1. ÄNDERUNG DES 528 A „BERLINER
STRASSE / PIRAZZISTRASSE“**

- ENTWURF -

Stand 03.02.2017

Offenbach
am Main

OF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsschablone

Plangebietsteil	Baugebiet	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	Geschossfläche in m ² , als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Gebäudehöhe über Normalnull, in m	Bauweise
UQ 1.a	UQ1	0,85	17.150	VI	126,0	g
UQ 1.b	UQ1	0,85		II	111,0	g
UQ 1.c	UQ1	0,85		I	107,0	g
UQ 2.a	UQ2	0,5	7.940	VI	124,0	g
UQ 2.b	UQ2	0,5	4.480	V	121,0	g
UQ 2.c	UQ2	0,5	3.820	V	118,0	g
UQ 2.d	UQ2	0,5	4.960 (je Baufeld 1.240)	V	118,0	o
UQ 2.e	UQ2	0,5	3.870 (je Baufeld 1.290)	V	118,0	o

- 1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.3 Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² und sonstige Einzelhandelsnutzungen aus dem Grund- und Nahversorgungsbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 120 m² zuzüglich der jeweils zugehörigen Lagerflächen und Nebenräume zulässig. Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachfolgenden Liste. Auf bis zu 10 % der Verkaufsflächen dürfen Sortimente angeboten werden, die gemäß der Liste zentrenrelevant sind.
- 1.4 Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind darüber hinaus im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen zulässig, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- 1.5 Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 sind ab dem zweiten Obergeschoss Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.
- 1.6 Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 sind Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.
- 1.7 Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ 2 sind in den Baufeldern, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, im Erdgeschoss auch Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen zulässig, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Grund- und Nahversorgung, täglicher Bedarf)	Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
Drogerie, Pharmazeutika	Baby- und Kinderartikel
Haushaltswaren	Sanitätswaren, Parfümerie
Wasch- und Putzmittel	Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
Schreibwaren, Schulbedarf	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Schnittblumen	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

2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

- 2.1 Die zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude werden durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Die in dem Urbanen Quartier maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch bauliche Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,92 und im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 überschritten werden.

3 Zulässige Geschossflächen

- 3.1 Die zulässigen Geschossflächen werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ1 gilt die festgesetzte Geschossfläche für alle überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Gesamtheit. Im Urbanen Quartier mit der Bezeichnung UQ2 gelten die zulässigen Geschossflächen für die jeweils dazugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen.
- 3.2 Geschossflächen von Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

4 Höhe baulicher Anlagen

- 4.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 4.2 Die zulässigen Gebäudehöhen über Normalnull (üNN) für die jeweiligen Plangebietsteile werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.
- 4.3 Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für untergeordnete technische Anlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 15 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

5 Bauweise

- 5.1 Vor der nördlichen Baugrenze der mit „(y)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,25 H zulässig, sofern durch geeignete baulich-technische Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt wird, dass die gegenseitige Rücksichtnahme und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- 5.2 Für Balkone ist zum Flurstück 122/7, Flur 6, Gemarkung Offenbach, eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsfläche bis zu einem Maß von 0,2 H zulässig.

6 Überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 6.2 Das Zurücktreten der Staffelgeschosse wird gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 6.3 Baugrenzen dürfen an den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden. Baulinien und Baugrenzen dürfen an den Verkehrsflächen zugewandten Seiten erdgeschossig durch Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden. Fassaden, denen Arkadengänge vorgelagert sind, werden hiervon ausgenommen. An der Nordfassade des mit „(y)“ bezeichneten Baufelds ist die Überschreitung der Baugrenze erdgeschossig durch ein Vordach um bis zu 1,0 m zulässig. Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in geringfügigem Ausmaß i.S. des § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig. Im Eckbereich von der Berliner Straße und dem Goethering ist ein Zurücktreten um 0,80 m im EG, 1. OG und 2. OG gegenüber der Baulinie zulässig. Die aus schallschutztechnischen Gründen erforderliche Überdachung und Seitenwand der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Bernardstraße dürfen die Baulinie um bis zu 2,5 m überschreiten.

7 Stellplätze und Tiefgaragen

- 7.1 Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.
- 7.2 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Abgrenzung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.3 Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8 Nebenanlagen

- 8.1 Im Blockinnenbereich sind Fahrradstellplätze und Pflanztröge für Bäume auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind im Blockinnenbereich technische Anlagen zur Entlüftung der Tiefgarage bis zu einer Oberkante von 4,0 m (bezogen auf die hergestellte Geländeoberkante) zulässig.
- 8.2 Die Vorgartenzone wird durch die Straßenbegrenzungslinie des Goetherings und der Bernardstraße sowie den jeweiligen straßenseitigen Baulinien begrenzt.
- 8.3 In den Vorgartenzonen des Urbanen Quartiers am Goethering und an der Bernardstraße sind Fahrradstellplätze und temporäre Müllstandorte zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind in den Vorgartenzonen unzulässig.

9 Verkehrsflächen

- 9.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10 Grünflächen

- 10.1 Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 10.2 Die Herstellung von Verkehrsflächen ist in geringfügigem Umfang zulasten der öffentlichen Grünfläche zulässig.

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11.1 Flachdächer sind vollständig zu begrünen, ausgenommen sind die Flächen für technische Anlagen. Die Dachflächen in dem mit „(d)“ bezeichneten Baufeld sind mindestens zu 66% zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8,0 cm.
- 11.2 Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat einschließlich der für den Pflanzenwuchs notwendigen technischen Einrichtungen (u.a. Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung) auf Tiefgaragen muss mindestens 80,0 cm betragen. Soweit das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, gelten die Mindestsubstratstärken gemäß Festsetzung 14.3.

12 **Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

12.1 Wasserflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
(verrohrter Wasserlauf)

13 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

13.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rolladenkästen, schallgedämmter Lüftungsanlagen etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den straßenzugewandten Fassaden mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) aufweisen:

Berliner Straße

Haus 1 bis Haus 5: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Goethering

Haus 5 bis Haus 8: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

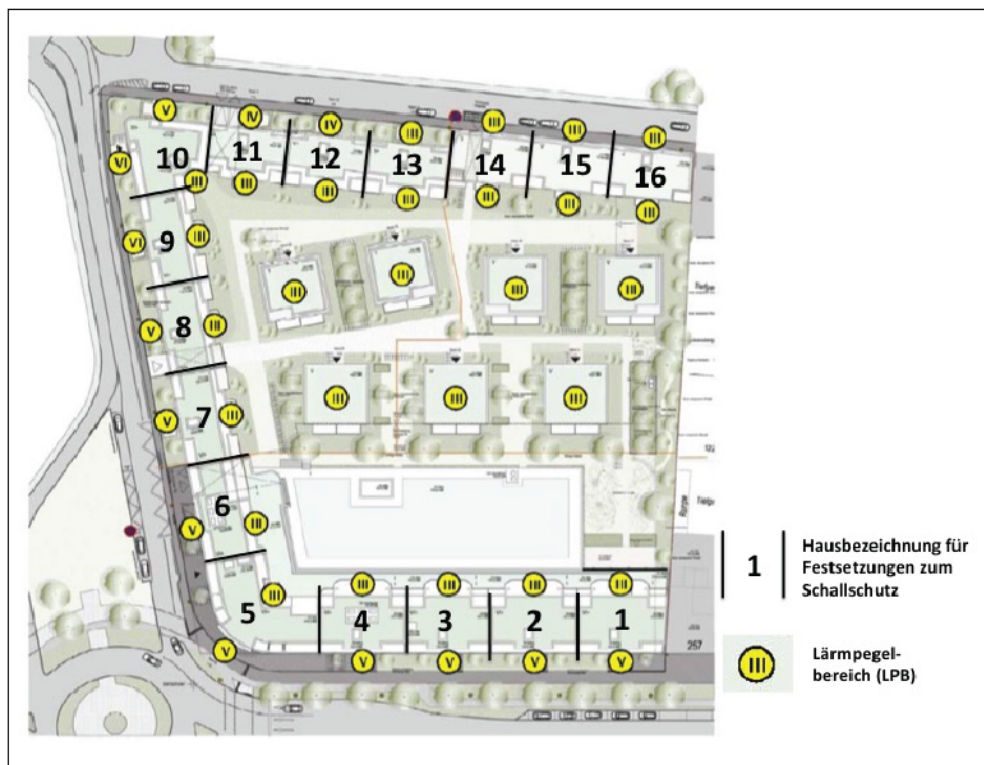
Haus 9 bis Haus 10: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 50$ dB

Bernardstraße

Haus 10: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Haus 11 bis Haus 12: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Haus 13 bis Haus 16: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 35$ dB



- 13.2 Zum Schutz vor Fluglärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rolladenkästen, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Blockinnenbereich mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße aufweisen:

Blockinnenbereich: resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

- 13.3 Eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wird.
- 13.4 Für Aufenthaltsräume, deren Fenster ausschließlich an den straßenzugewandten Fassaden gelegen sind, sind entweder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen oder der erforderliche Luftaustausch über eine mechanische Lüftungsanlage sicherzustellen.
- 13.5 Für Außenwohnbereiche von Wohnungen, die an den der Berliner Straße oder dem Goetheering zugewandten Fassadenseiten liegen und über keinen weiteren Außenwohnbereich im lärmabgewandten Blockinnenbereich verfügen, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. verglaste Loggien) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner/gleich 63 dB(A) erreicht wird.
- 13.6 Für Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen, die sich innerhalb des Plangebiets befinden und sonstigen technischen Anlagen, die zur Ver- und Entsorgung der gewerblich genutzten Einheiten oder der Wohnungen dienen, ist im Baugenehmigungsverfahren ein rechnerischer Nachweis darüber zu führen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Misch-/Kerngebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 eingehalten sind.

14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 14.1 Zu erhaltende Einzelbäume und Anpflanzungen von Einzelbäumen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 14.2 Zu erhaltene Einzelbäume und anzupflanzende Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.3 Für die mit „(1)“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 180,0 cm auf einer 12 m² großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Für die mit „(2)“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 120,0 cm auf einer 12 m² großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Für die mit „(3)“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume sind Bäume III. Ordnung zu pflanzen und eine Mindestsubstratstärke von 80,0 cm auf einer 12 m² großen Vegetationsfläche vorzuhalten.

Die festgesetzten Maße für die Mindestsubstratstärken enthalten auch die für den Pflanzenwuchs notwendigen technischen Einrichtungen (u.a. Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung).

- 14.4 Im Kronentraufbereich der anzupflanzenden Bäume in den Vorgartenbereichen am Goethering und an der Bernardstraße ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 14.5 Im Kronentraufbereich der anzupflanzenden Bäume im Hofbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 14.6 Für die mit „(z)“ bezeichneten anzupflanzenden Bäume dürfen von den Festsetzungen in 14.3, 14.4 und 14.5 abweichen, sofern durch entsprechende Maßnahmen eine ausreichende Versorgung der Bäume sichergestellt ist.
- 14.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgartenzonen im UQ2 sind zu mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- 14.8 Die zum dauerhaften Erhalt der anzupflanzenden Bäume und der Grundstücksbegrünung erforderliche Regenwasserbewirtschaftungseinrichtung ist dauerhaft sicherzustellen.
- 14.9 Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

- 1.1 Flachdächer (FD) sind 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

- 2.1 Einfriedungen in der Vorgartenzone sind ausschließlich zur Begrünung von temporären Müllstandorten und nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über hergestellter Geländeoberfläche zulässig.
- 2.2 Innerhalb des Blockinnenbereichs sind im Erdgeschoss Abgrenzungen zwischen Terrassen in einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m sowie Einfriedungen in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m über hergestellter Geländeoberfläche zulässig.

3 Hinweisschilder und Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander abzustimmen.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Vorgartenzonen im UQ2 sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- 3.3 An der Ecke Goethering / Berliner Straße ist eine Werbeanlage auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem Gehweg zulässig und in Einzelbuchstaben auszuführen.
- 3.4 Oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster sind maximal 13 weitere Werbeanlagen auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 4,5 m² und einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg zulässig.
- 3.5 An maximal sieben Schaufenstern des Urbanen Quartiers sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 12 m² zulässig.
- 3.6 Orthogonal zur Schaufensterfassade sind maximal 7 Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,2 m x 0,8 m mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg zulässig.
- 3.7 Am Goethering ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt eine Werbeanlage als Sammelhinweisschild und zur Beschilderung der Parkgarage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m² in einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem Gehweg zulässig.
- 3.8 Unzulässig sind Spannbänder mit Werbung, Laufschriften und Werbeanlagen mit permanent wechselndem oder sich bewegendem Licht.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz 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 (Gartenbewässerung) 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

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 (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

3 Bodenverunreinigungen

Das Grundstück ist laut Altlastenaufhebungsbescheid vom 23.02.2015 auf der Basis zahlreicher Untersuchungen (letztes Gutachten der Franke-Meißner GmbH vom 08.08.2016) saniert. Die in verschiedenen Bereichen vorhandenen Restkontaminationen sind – soweit sensorisch auffällig – gegen Z0-Kies- bzw. Grubensande auszutauschen. Aufgrund der laut Gutachten der Franke-Meißner GmbH notwendigen abfallrechtlichen Einstufung ist eine baugutachterliche Begleitung des Bodenaushubs sicherzustellen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

5 Tag-Schutzzone II und Nachtschutzzone des Flughafens Frankfurt Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 528 C befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007.

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

6 Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Der Goethering und die sich daran anschließende Grünfläche sowie die Bernardstraße liegen in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Vorbehaltsgebiete dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen.

7 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.

8 Grundflächenzahl

Für beide Urbane Quartiere UQ1 und UQ2 zusammen genommen soll sich für die Grundflächenzahl (GRZ) rechnerisch ein Wert von maximal 0,9 ergeben.

V PFLANZLISTE

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

Bäume

	Bot. Name	Deutscher Name	Mindestqualität	Wuchsstärke	
.1.1	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	H, 3xv mDb StU 16-18	Kleinbaum	
.1.2	Alternativ mit Sorte:				
.1.3	Amelanchier lamarckii 'Robin Hill'	Felsenbirne	H, 3xv mDb StU 16-18	Kleinbaum (3.)	mit Erdanschluß
.1.4	Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn	H, 3xv mDb StU 16-18	Kleinbaum (3.)	
.1.5	Acer cappadocicum 'Rubrum'	Kolchischer Ahorn	H, 3xv mDb StU 16-18	Kleinbaum (3.)	
.1.6	Carpinus betulus 'Monumentalis'	Säulen-Hainbuche	H, 4xv mDb StU 18-20	Mittelgroß (2.)	mit Erdanschluß
.1.7	Ginkgo biloba männl. Form	Ginkgo	H, 4xv mDb StU 18-20	Großbaum (1.)	
.1.8	Quercus frainetto	Ungarische Eiche	H, 4xv mDb StU 18-20	Großbaum (1.)	mit Erdanschluß
.1.9	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum		Mittelgroß (2.)	
.1.10	Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	H, 4xv mDb StU 18-20	Großbaum (1.)	
2.1	GEHÖLZE				
2.2	Acer campestre	Feldahorn		als Hecke	
2.3	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne			
2.4	Cornus alba	Weisser Hartriegel			
2.5	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			
2.6	Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide			
2.7	Rosa glauca, canina, rugosa tec.	Wildrosen			
2.8	Sambucus nigra in Sorten				
2.9	Tamarix in Arten	Tamariske			
2.10	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball			