

Anlage Nr. 2  
Zur Mag.-Vorl. Nr. ....

**BEBAUUNGSPLAN NR. 647**  
**„EHEM. GÜTERBAHNHOF OFFENBACH“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**– ENTWURF –**

Stand 29.10.2019

Offenbach  
am Main

**OF**



**I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6a, 7 und 8 BauNVO)**

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 2“ zusammen. Die Unterteilung des „MU 1“ in „MU 1a“ und „MU 1b“ bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen.
- 1.3 In den urbanen Gebieten „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 2“ ist gemäß § 6a (4) Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss von Gebäuden an der Straßenseite nicht zulässig.
- 1.4 In dem urbanen Gebiet „MU 1b“ sind die nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss von Gebäuden an der Straßenseite zulässig. Die maßgeblichen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 enthalten. Die Sortimentsliste findet sich im Kapitel V „Sortimentsliste“ der textlichen Festsetzungen wieder.
- 1.5 In den urbanen Gebieten „MU 1a“ und „MU 2“ sind die nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.6 In den urbanen Gebieten „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 2“ sind die nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, sowie Spielhallen und Wettbüros gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.7 In den urbanen Gebieten „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 2“ sind die nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.8 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen „MK 1a“ und „MK 1b“ zusammen. Die Unterteilung des „MK 1“ in „MK 1a“ und „MK 1b“ bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen.
- 1.9 Im Kerngebiet „MK 1b“ sind die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO nur in den Erdgeschossen von Gebäuden zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Sonstige nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Einzelhandelsbetriebe sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Die maßgeblichen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 enthalten. Die Sortimentsliste findet sich im Kapitel V „Sortimentsliste“ der textlichen Festsetzungen wieder.

- 1.10 Im Kerngebiet „MK 1b“ sind oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.11 Im Kerngebiet „MK 1a“ sind die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.12 In den Kerngebieten „MK 1a“ und „MK 1b“ sind in Gebäuden gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zulässig.
- 1.13 In den Kerngebieten „MK 1a“ und „MK 1b“ sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.14 In den Kerngebieten „MK 1a“ und „MK 1b“ sind die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, Spielhallen und Wettbüros sowie die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.15 In den Kerngebieten „MK 1a“ und „MK 1b“ sind die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.16 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen „GEe 1a“, „GEe 1b“, „GEe 2“ und „GEe 3“ zusammen. Die Unterteilung des „GEe 1“ in „GEe 1a“ und „GEe 1b“ bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen.
- 1.17 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und das Wohnen nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.18 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.19 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbebetrieben stehen.
- 1.20 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1b“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Schallschutzmaßnahmen „SM 10“ und „SM 11“).
- 1.21 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgelt-

lichen Geschlechtsverkehr, sowie Spielhallen und Wettbüros gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.22 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Bruttogrundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen. Untergeordnet im Sinne dieser Festsetzung ist eine Verkaufsfläche bis zu 10 % der Grundfläche des jeweiligen Betriebs, höchstens aber 200 m<sup>2</sup>.

**2 Aufschiebend bedingte Festsetzung in dem Kerngebiet „MK 1“, den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 2“ und „GEe 3“, den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) (§ 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 In dem Kerngebiet „MK 1“, den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 2“ und „GE 3e“, den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nicht zulässig, bis der in der Planzeichnung rot schraffierte und mit „A“ bezeichnete Bereich der Verkehrsfläche endgültig hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**

4.1 Die im urbanen Gebiet „MU 1“ zulässige Grundflächenzahl darf lediglich durch Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**5 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

5.1 Die zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**6 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 20 BauNVO)**

6.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Baugebietsteile in der Nutzungsschablone in absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) bzw. im Bau-  
feld „MK 1b“ innerhalb der Baugrenze, in Metern über Normalnull (m ü. NN), festgesetzt.

- 6.3 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 6.4 In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ darf die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante für Treppenhäuser, Aufzüge und untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.
- 6.5 In dem Kerngebiet „MK 1“ sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ darf die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante für Treppenhäuser, Aufzüge und untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 20 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

### **7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

- 7.1 Die Bauweise wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 7.2 Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise „a1“ setzt fest, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer maximalen Länge von 120 m zulässig sind.
- 7.3 Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise „a2“ setzt fest, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer maximalen Länge von 140 m zulässig sind.

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

- 8.1 Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 8.2 Für das oberste Geschoss von Gebäuden in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ ist von der straßenseitigen Baulinie um 2,50 m zurückzutreten.

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

- 9.1 In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unterirdische Stellplätze und Garagen sind im „MU 1“ und „MU 2“ nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 In dem Kerngebiet „MK 1“ sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Garagen und unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 1“ sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Unterirdische Stellplätze sind im „GEe 1“ nur in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 2“ sind oberirdische und unterirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEE 3“ sind oberirdische und unterirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

10.1 Die nach § 14 (1) S. 2 BauNVO zulässigen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind gemäß § 14 (1) S. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**11 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

11.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule und einer zugeordneten Schulsportanlage. Es sind alle für den schulischen Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen, Kantinen- und Küchenbereiche sowie eine Schulsportanlage zulässig.

11.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind keine Wohnungen zulässig (Schallschutzmaßnahme „SM 12“).

11.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Stellplätze nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

**12 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

12.1 Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Platz) werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (hiervon ausgenommen ist das Energieversorgungsunternehmen der Transformatorenstation) werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ ist i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Ein Anteil von 20 % der Platzfläche ist als Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Mindestens die Hälfte hiervon ist mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind zur Hälfte heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu verwenden. Anpflanzung von mind. einem Baum 1. Ordnung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Platzfläche mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m<sup>3</sup> umfassen. Bei der Artenauswahl sind mind. 50 % heimische Arten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**13 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

13.1 Zur Versorgung des Planungsgebiets mit Strom sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans vier Standorte zum Bau von Transformatorenstationen freizuhalten.



### 14 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### 14.1 *Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Quartierspark und Spielplatz*

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark und Spielplatz“ ist als Grünfläche parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zu 30 % naturnah zu gestalten und randlich abseits intensiver Erholungseinrichtungen herzustellen. Als naturnahe Flächen gelten extensive Wiesenflächen sowie die Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubgehölze. Der Anteil befestigter Flächen, dies sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Wege und sonstigen Freizeiteinrichtungen, darf max. 25 % betragen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 10 Laubbäume 1. und mind. 25 Laubbäume 2. Ordnung gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon sind mind. zur Hälfte einheimische Arten gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu wählen. Die Bäume 1. Ordnung müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm und die Bäume 2. Ordnung einen Mindeststammumfang STU von 18-20 cm aufweisen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die den Bahngleisen zugewandte Grundstücksgrenze des Quartiersparks ist mit einem mindestens 1,5 m hohen Schutzzaun gegen unbefugtes Betreten der Bahnanlagen abzusichern. Der Zaun muss als Wildzaun und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm angelegt sein.

#### 14.2 *Private Grünfläche*

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mind. ein Strauch pro 2 m<sup>2</sup> Grünfläche anzupflanzen. Hierfür sind zur Hälfte heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu verwenden. Die Schallschutzwand ist auf der Südseite dauerhaft mit Kletterpflanzen mit mind. einer Pflanze pro laufendem Meter Schallschutzwand zu begrünen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### 15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 15.1 *Bodenbefestigung*

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

#### 15.2 *Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken*

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, ist der Niederschlagsabfluss der Dachflächen gedrosselt auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitung gilt auch für sonstige Flächen.

#### 15.3 *Dachbegrünung in den urbanen Gebieten*

Die Flachdächer einzelner Bauteile in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von



- PV-Anlagen etc. dauerhaft extensiv zu begrünen. Mindestens sind die Flachdächer einzelner Bauteile in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ jedoch zu 50 % ihrer Grundfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.
- 15.4 *Dachbegrünung im Kerngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten*  
Die Flachdächer einzelner Bauteile in dem Kerngebiet „MK 1“ sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sind zu mindestens 50 % ihrer Grundfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.
- 15.5 *Dachbegrünung in der Fläche für Gemeinbedarf Schule*  
Die Flachdächer einzelner Bauteile sind zu mindestens 50 % ihrer Grundfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.
- 15.6 *Tiefgaragenbegrünung*  
Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, dauerhaft zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen soll mindestens 80 cm betragen.
- 15.7 *Fassadenbegrünung*  
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind fensterlose Fassadenabschnitte, die eine Mindesthöhe von 6 m über Gelände sowie eine Breite von 10 m überschreiten, jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu begrünen. Dazu sind mindestens 30 % der Fläche der betreffenden Fassadenabschnitte in voller Höhe mit Rankhilfen auszustatten. Die Rankhilfen und die Berankung sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 15.8 *Vogelschlagvermeidung*  
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> in den Baugebieten „MK 1“, „MU 1“, „MU 2“, „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.
- 15.9 *Außenbeleuchtung*  
Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm und in Form einer geschlossenen Konstruktion) sowie mit Mindestschutzart IP 43 zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen. Die Lichtmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer.
- 15.10 *Herstellung von Fledermaussommerquartieren und Nisthilfen für Gebäudebrüter*  
An den Außenfassaden der Gebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“ und „GEe 2“ sind mindestens ein Fledermauskasten je Gebäude zu installieren. In dem Kerngebiet „MK 1“, dem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 3“ sowie

der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ sind jeweils 2 Fledermauskästen je Gebäude zu installieren. In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ ist je Gebäude ein Fledermauskasten oder ein Nistkasten für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Mauersegler, Haussperling) anzubringen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen.

### 15.11 *Herstellung von Lebensräumen für die Zauneidechse*

Im Bereich der Parkanlage zwischen der südlichen Seite des Lärmschutzwalls und der Abgrenzung zur Bahnanlage ist eine Fläche von 850 m<sup>2</sup> Größe als Lebensraum für Zauneidechsen herzustellen.

Mögliche Habitate sind Gabionen- oder Trockenmauerbänder, Steinaufschüttungen die in den Wall hineinragen, gestapeltes Totholz, Linsen aus sandigem Oberboden und Gebüschgruppen (max. 25 %) jeweils in sonniger Exposition. Ergänzend sind ruderalere Offenflächen und samentragende Säume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind gehölzfrei zu halten und max. einmal/Jahr und mind. einmal/2 Jahre jeweils frühestens ab September zu mähen. Es sind eidechsen-schonende Mähmethoden einzusetzen (z. B. Freischneider), das Mähgut ist zu entfernen.

Als Abgrenzung zur Parkfläche sind auf der Wallkrone dornenbewehrte Gebüsche zu pflanzen (z. B. Schlehe, Berberitze, Wildrosen).

## 16 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

16.1 Die in der Planzeichnung mit „G“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

16.2 Die in der Planzeichnung mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Begünstigten des Flurstücks Nr. 348/36 (Gemarkung Bürgel, Flur 7) zu belasten.

16.3 Die in der Planzeichnung mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsunternehmens der Transformatorstation zu belasten.

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

### 17.1 *Photovoltaik*

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

## 18 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 18.1 *Schallschutzmaßnahme „SM 1“ (Lärmschutzwall)*

Fläche, in der ein Lärmschutzwall als Gesamtanlage ohne Unterbrechungen mit einer Mindesthöhe von 109,4 m über NN (bezogen auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt in diesem Bereich) zu errichten ist.

Zu den Gleisanlagen ist eine Böschungsneigung von maximal 1 : 1,5 einzuhalten um Rutschungen zu vermeiden. Im Bereich der Böschung auf der den Bahngleisen zugewandten Seite dürfen nur heimische Sträucher gemäß Vorschlagsliste angepflanzt werden. Zur Grünfläche hin sind die Böschungen landschaftsgerecht und mit Böschungsneigungen von max. 1 : 1,5 bis 1 : 5 zu profilieren, wobei der Böschungsbereich jeweils möglichst flach ausgebildet werden soll. Abweichungen von bis zu 10 % der festgesetzten Grundflächen sind im Rahmen der landschaftlichen Ausgestaltung des Walles möglich.

18.2 *Schallschutzmaßnahme „SM 2“*

An Fassaden, die der in Abbildung 1 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 2“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien nur dann zulässig, wenn

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht der Wert von 50 dB(A) in urbanen Gebieten und der Wert von 55 dB(A) in Kerngebieten und Gewerbegebieten nicht überschritten wird,

oder

- der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade verfügt, das nicht einer der in der Abbildung 1 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 2“ bezeichneten Linie zugewandt ist,

oder

- die Schalldämmung der Außenbauteile des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes mindestens die Anforderungen nach Festsetzung Nr. 18.5 erfüllt.

Die Errichtung und die Änderung von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den Fassaden, die der in der Abbildung 1 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 2“ bezeichneten Linie zugewandt sind, keine zu öffnenden Fenster haben und die vorher genannten Maßnahmen nicht möglich sind.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

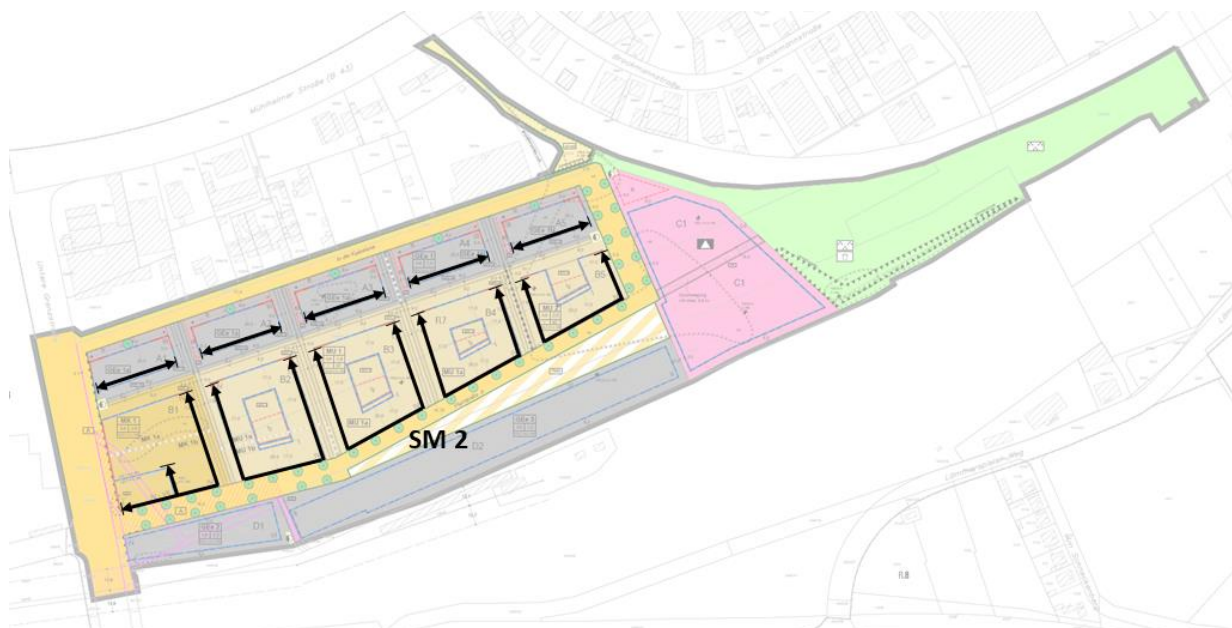


Abbildung 1: Schallschutzmaßnahme "SM 2"

### 18.3 Schallschutzmaßnahme „SM 3“

An Fassaden, die der in Abbildung 2 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien nur dann zulässig, wenn

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) am Tag der Wert von 65 dB(A) und in der Nacht der Wert von 55 dB(A) nicht überschritten wird,

oder

- der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade verfügt, das nicht einer der in der Abbildung 2 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt ist.

Die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den Fassaden, die der in der Abbildung 2 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, keine zu öffnenden Fenster haben und die vorher genannten Maßnahmen nicht möglich sind.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) am Tag den Wert von 69 dB(A) und in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.



Abbildung 2: Schallschutzmaßnahme "SM 3"

#### 18.4 Schallschutzmaßnahme „SM 4“

An Fassaden, die der in der Abbildung 3 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, sind Außenwohnbereiche von Wohnungen nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in geschlossenem Zustand in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) am Tag in urbanen Gebieten der Wert von 63 dB(A) und der Wert von 65 dB(A) in Kerngebieten und Gewerbegebieten nicht überschritten wird.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) am Tag den Wert von 63 dB(A) in urbanen Gebieten und den Wert von 65 dB(A) in Kerngebieten und Gewerbegebieten nicht überschreitet, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.



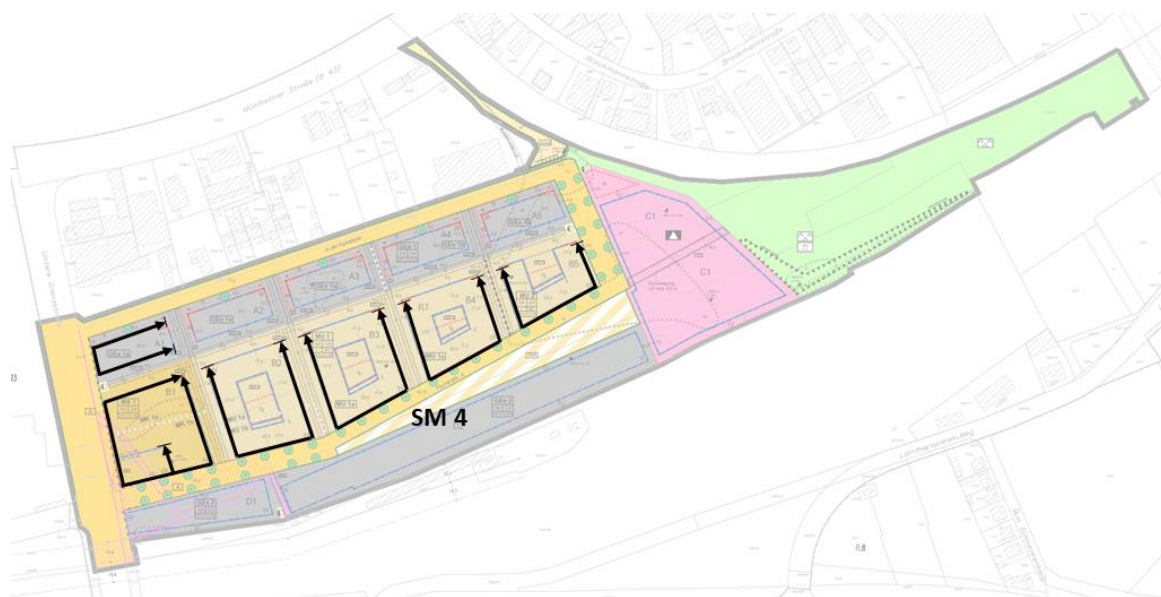


Abbildung 3: Schallschutzmaßnahme "SM 4"

### 18.5 Schallschutzmaßnahmen „SM 5“ bis „SM 8“

- Für überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten:

Innerhalb der in der Abbildung 4 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 5“ bis „SM 8“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle 1 den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

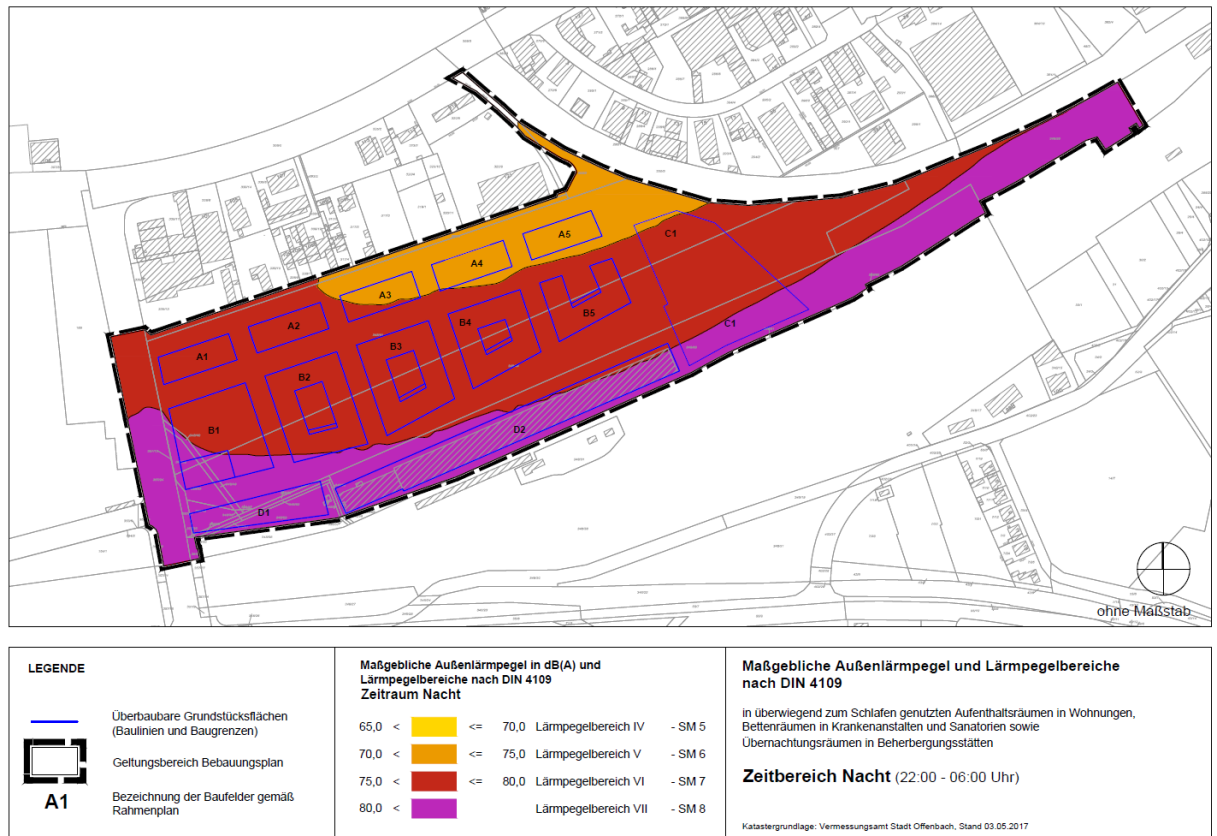


Abbildung 4: Schallschutzmaßnahme "SM 5" – „SM 8“ Überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen, Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

- *Für sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches:*

Innerhalb der in der Abbildung 5 dieser textlichen Festsetzungen mit „SM 5“ bis „SM 8“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile von sonstigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches, mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle 1 den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.



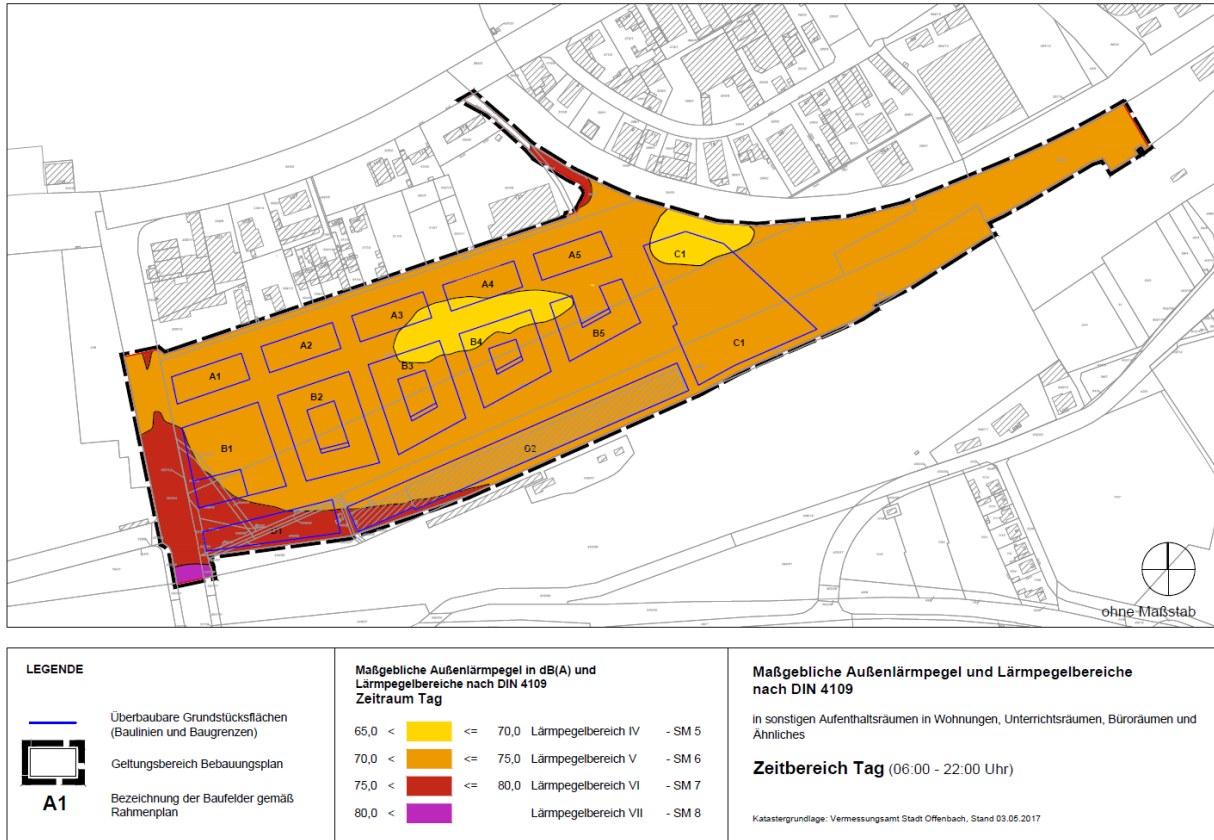


Abbildung 5: Schallschutzmaßnahme "SM 5" – „SM 8" Sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

- Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2016-07:

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliche
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
SM5	IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
SM6	V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40
SM7	VI	>75,0 bis ≤ 80,0	2)	50	45
SM8	VII	>80,0	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle:1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07"

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

**18.6 Schallschutzmaßnahme „SM 9“**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in den überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung („SM 9“) zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Festsetzung Nr. 18.5 zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrs-lärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) in urbanen Gebieten und den Wert von 55 dB(A) in Kerngebieten und Gewerbegebieten nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

**18.7 Schallschutzmaßnahme „SM 13“**

An Fassaden, die der in Abbildung 6 mit „SM 13“ bezeichneten Linie zugewandt sind, sind oberhalb einer Höhe von 116,0 m über NN keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2016-07 zulässig.

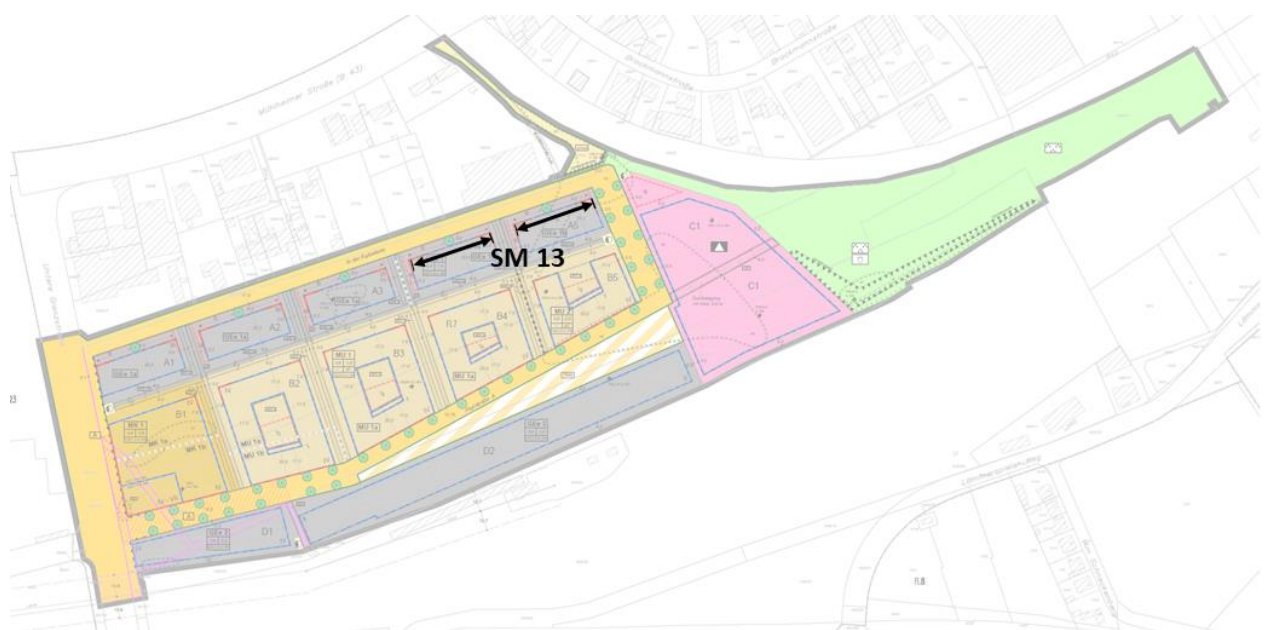


Abbildung 6: Schallschutzmaßnahme "SM 13"

### 18.8 Schallschutzmaßnahme „SM 14“

Auf der in Abbildung 7 mit „Bereich SM 14“ bezeichneten Fläche sind an Fassaden, die der in Abbildung 7 mit „SM 14“ bezeichneten Linie zugewandt sind, keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2016-07 zulässig.

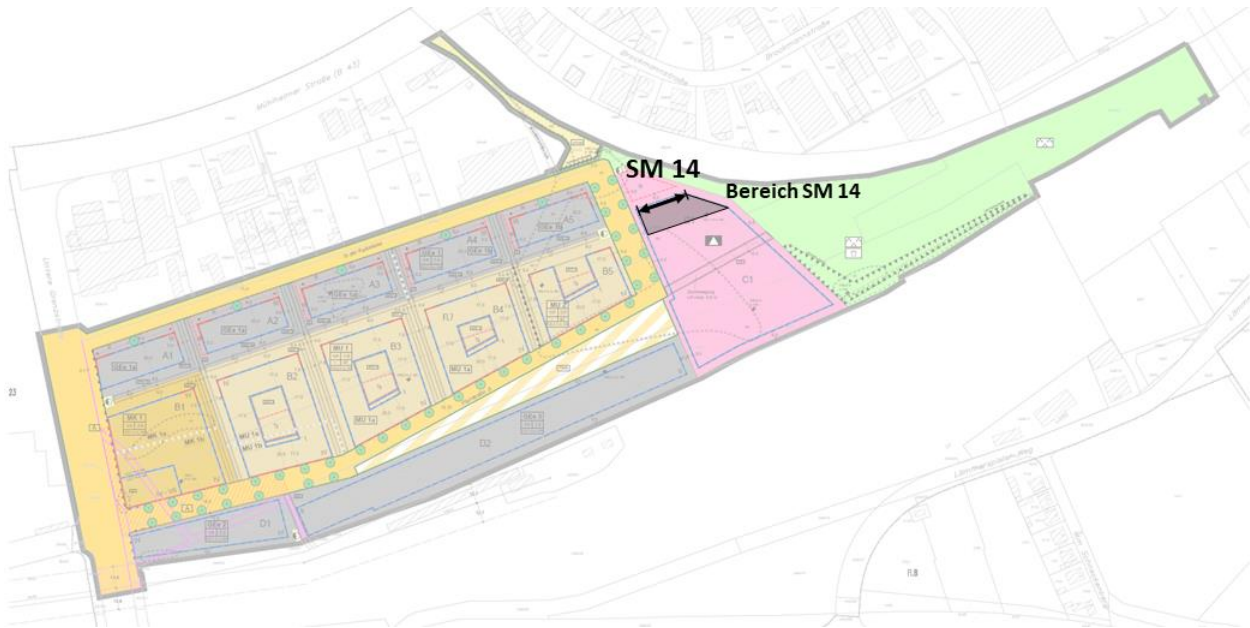


Abbildung 7: Schallschutzmaßnahme "SM 14"

### 18.9 Schallschutzmaßnahme „SM 15“

Errichtung einer durchgehenden Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 111,0 m über NN, einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer hochabsorbierenden Verkleidung der Südseite (Schallabsorption  $DL_a$  mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07).

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

### 19.1 Straßenbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung und einem Mindeststammumfang STU von 18-20 cm durchzuführen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens  $36 \text{ m}^3$ / Baum umfassen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen.

Baumscheiben sind zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist im Bereich von geplanten Tiefgarageneinfahrten bei Neupflanzungen zulässig. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

### 19.2 Begrünung von Stellplätzen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet „GEE 1“ ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten straßenseitigen Flächen für Stellplätze die jeweils zeichnerisch festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung und einem Mindeststammumfang STU von 18-20 cm

gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste durchzuführen. Es sind zu 50 % heimische Arten zu verwenden. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m<sup>3</sup>/Baum umfassen und eine Mindestdiefe von 1,50 m besitzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

19.3 *Begrünung der Grundstücksfreiflächen*

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, die Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grundstücksfreiflächen sind zu folgenden Anteilen der Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen:

- „MU 1“ und „MU 2“ 20 %
- „MK 1“ 10 %
- „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ 20 %
- Fläche für Gemeinbedarf Schule 10 %

Mindestens die Hälfte hiervon ist mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind zur Hälfte heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu verwenden. Begrünungen aufgrund von sonstigen Festsetzungen können angerechnet werden.

19.4 *Anpflanzung von Bäumen*

Im urbanen Gebiet „MU 1“:

Je angefangene 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder eineinhalb Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Bei Verwendung von Bäumen 2. Ordnung ist die Anzahl zu pflanzender Bäume jeweils aufzurunden.

*Anpflanzung von Bäumen*

Im urbanen Gebiet „MU 2“:

Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder eineinhalb Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Bei Verwendung von Bäumen 2. Ordnung ist die Anzahl zu pflanzender Bäume jeweils aufzurunden.

*Anpflanzung von Bäumen*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 1“:

Je Grundstück sind zusätzlich zu anderen Festsetzungen zwei Bäume 2. Ordnung oder eineinhalb Bäume 3. Ordnung je Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

*Anpflanzung von Bäumen*

In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 2“ und „GEe 3“:

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum 2. oder eineinhalb Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Bei Verwendung von Bäumen 3. Ordnung ist die Anzahl zu pflanzender Bäume jeweils aufzurunden.

*Anpflanzung von Bäumen*

In der Fläche für Gemeinbedarf Schule:

Es sind mind. 12 Bäume 2. Ordnung oder eineinhalb Bäume 3. Ordnung je Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

Für alle anzupflanzenden Bäume gilt:

Die Baumarten sind gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste auszuwählen, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume 1. Ordnung müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18-20 cm, Bäume 2. Ordnung und Bäume 3. Ordnung von 16-18 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup>/Baum und für Bäume 3. Ordnung



mind. 12 m<sup>3</sup>/Baum umfassen. Bei der Artenauswahl sind mind. 50 % heimische Arten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, wenn nichts anderes festgesetzt wurde.

### 19.5 *Anpflanzungsflächen*

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen (APF) sind als Flächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In APF 2, APF 3 und APF 4 ist mindestens die Hälfte des Grünflächenanteils mit Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind zur Hälfte heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste zu verwenden

Für den Grünflächenanteil und die Anzahl zu pflanzender Gehölze gilt:

- APF 1  
Grünflächenanteil in APF 1a 80 % und in APF 1b 60 %; Anpflanzung von mind. einem Baum 1. Ordnung pro angefangene 70 m<sup>2</sup> oder einem Baum 2. Ordnung pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche sowie mind. ein Strauch pro 2 m<sup>2</sup> zu begründender Anpflanzungsfläche.
- APF 2  
Grünflächenanteil 90 %; Anpflanzung von mind. 8 Bäumen 2. Ordnung.
- APF 3  
Grünflächenanteil 80 %; Anpflanzung von mind. einem Baum mind. 2. Ordnung pro angefangene 35 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche.
- APF 4  
Grünflächenanteil 70 %; Anpflanzung von einem Baum 2. Ordnung je Anpflanzfläche und mind. einem Baum mind. 3. Ordnung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche.

Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und müssen bei Pflanzung folgende Mindeststammumfänge (STU) aufweisen:

- Baum 1. Ordnung STU von 18-20 cm
- Baum 2. Ordnung STU von 16-18 cm
- Baum 3. Ordnung STU von 14-16 cm.

Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> und für Bäume 3. Ordnung mind. 12 m<sup>3</sup>/Baum umfassen. Es sind Baumarten gemäß der in den Hinweisen dargelegten Vorschlagsliste und mind. 50 % heimische Arten zu verwenden.

Die Vorschriften zum Brandschutz sind zu beachten. Sofern aus Brandschutzgründen die Anpflanzung der Bäume in der jeweiligen Anpflanzungsfläche nicht möglich ist, darf dies ausnahmsweise an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO

### 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

- 1.1 In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“, in dem Kerngebiet „MK 1“, in den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

### 2 Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 (1) Nrn. 1 und 7 HBO)

- 2.1 Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie bei der Farbwahl zusätzlich auf die Gebäudefassade abzustimmen.
- 2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind flach an die Außenwand anzubringen.
- 2.3 An Schaufenstern sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m und einem maximalen Anteil von 1/3 an der Schaufensteransichtsfläche zulässig.
- 2.4 In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“
- sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig,
  - ist je Baugrundstück maximal ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 2,0 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt in der nicht überbaubaren Fläche zulässig,
  - ist je Baugrundstück maximal eine nicht baulich mit dem Gebäude verbundene Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 2,0 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig,
  - sind an den Gebäudefassaden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig. Werbeanlagen in den Obergeschossen sind unzulässig.
- 2.5 In dem Kerngebiet „MK 1“
- sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig,
  - ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück maximal ein Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig,
  - ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken je angefangene 50 m Grundstücksgrenze eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 8,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhen-

punkt liegen, die Höhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 6,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen,

- sind an den der Verkehrsflächen zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und der Obergeschosse mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Die Werbeanlagen entlang einer Fassadenseite sind in Größe, Farbe und Materialität auf die Fassadengestaltung und untereinander abzustimmen.

### 2.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“, „GEe 2“ und „GEe 3“

- ist in den Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken je angefangene 50 m Grundstücksgrenze ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 6,0 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig,
- ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück maximal ein Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig,
- ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken je angefangene 50 m Grundstücksgrenze eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 8,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen, die Höhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 6,0 m über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenpunkt liegen,
- sind an den der Verkehrsflächen zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und der Obergeschosse mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

## 3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 3.1 Einfriedungen sind innerhalb der straßenzugewandten Vorgartenzonen bis zu einer Tiefe von 5 m in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“, in dem Kerngebiet „MK 1“ sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 3“ nicht zulässig.
- 3.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten „GEe 1“ und „GEe 2“ sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m sowie ausnahmsweise als offene Metallzäune auch bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig, sofern dies aus Gründen der Sicherheit erforderlich ist. Eine Einfriedung durch heimische Laubhecken wird empfohlen, ggf. auch als Ergänzung zu Zäunen.

## 4 Müllabstellplätze (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 4.1 Offene Standflächen für Abfallbehältnisse sind nicht zulässig.

## 5 Anpflanzungen zum Sichtschutz (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 5.1 Zufahrtsrampen der Tiefgaragen und Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.



### III KENNZEICHNUNGEN

#### 1 Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen lokal belastete Auffüllungen vor. In Teilen liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet („K1“ bis „K7“).

Bei der Entwicklung des Gebietes werden die Bodenbelastungen zwar größtenteils entfernt. Es ist jedoch in allen Bereichen sicherzustellen, dass verbleibende Bodenbelastungen im Rahmen der Umnutzung versiegelt oder mit unbelastetem Material mit der Nutzung entsprechender Mächtigkeit gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ überdeckt werden. Für Teilbereiche der gekennzeichneten Flächen werden noch detaillierte Maßnahmenkonzepte erstellt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

## IV HINWEISE

### 1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt, Stadthaus, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### 2 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.

### 3 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 (1) HDSchG 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 (§ 21 (3) HDSchG).

### 4 Bodenverunreinigungen

Baumaßnahmen sollen grundsätzlich nur in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutz-Behörde und unter fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen.

### 5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IWK – Geländeoberkante 2. Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

### 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.

## **7 Überflutungsschutz**

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Bemessungsgrundlage hierbei ist ein 100-jähriges Regenereignis von 15 Minuten Dauer (r 15, 100), wobei zusätzlich ein 20 %-iger Zuschlag zu berücksichtigen ist.

## **8 Grundwasser**

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss lokal mit dem Anfall von belastetem Wasser gerechnet werden.

## **9 Löschwasser**

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

## **10 Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf 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 Genehmigungsausnahmeverbehalten.

## **11 Artenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- a) Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- b) Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen.
- c) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, Quartiere) rechtzeitig zu verschließen und Ausweichquartiere oder Brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen.

## **12 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.

### 13 Empfohlene Begrünungen

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

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen sind einheimische Arten.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)	Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)	Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
*Acer platanoides Spitzahorn	*Acer campestre Feldahorn	Amelanchier –Arten Felsenbirne
*Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche	*Acer platanoides „Olmstedt“ Spitz-Ahorn	*Crataegus monogyna „Stricta“ Eingrifflicher Weißdorn
Liriodendron tulipifera Tulpenbaum	*Carpinus betulus Hainbuche	*Crataegus oxyacantha Zweigrifflicher Weißdorn
Quercus frainetto Ungarische Eiche	*Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche	Crataegus crus-galli Hahnendorn
*Quercus robur Stieleiche/ Säuleneiche	*Prunus avium Vogelkirsche	Malus trilobata Dreilappiger Apfel
Quercus rubra Amerikanische Eiche	*Sorbus aria Mehlbeere	*Prunus mahaleb Weichselkirsche
*Quercus petraea Traubeneiche	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	*Pyrus communis Kultur-Birne
*Tilia cordata Winter-Linde	Fraxinus ornus Blumenesche	*Salix caprea Salweide
*Tilia platyphyllos Örebro“ Sommer-Linde	*Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde	*Salix cinerea Grauweide
Tilia tomentosa „Brabant“ Silber-Linde		*Sorbus aucuparia Eberesche/ Säuleneberesche
Sträucher und Rankgewächse		
Große Sträucher	Kleine Sträucher	Rankgewächse

*Corylus avellana Strauchhasel	*Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne	*Clematis vitalba Waldrebe
*Cornus mas Kornelkirsche	*Berberis vulgaris Berberitze	*Hedera helix Efeu
*Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Deutzia gracilis Maiblumenstrauch	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
*Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus alatus Korkspindel	Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Hydrangea paniculata Rispen-Hortensie	*Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Vitis vinifera Weinrebe
*Prunus spinosa Schlehdorn	Kerria japonica "Peniflora" Ranunkelstrauch	Wisteria floribunda Blauregen
*Rosa canina Gemeine Heckenrose	Potentilla fruticosa "Goldfinger" Fingerstrauch	
*Sambucus nigra Schwarzer Holunder	*Rosa arvensis Feld-Rose	
<b>Pflanzqualität:</b>		
Mind. Hochstamm, StU Baum 1. Ordn.: 18-20 cm Baum 2. Ordn.: 16-18 cm Baum 3. Ordn.: 14-16 cm	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, 100 – 150 cm Höhe

Tabelle 1: Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen

## 14 Schutzstreifen zu 110-kV-Bahnstromleitung 0507

Südwestlich des Geltungsbereiches verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 0507 (Offenbach - Abzweigung) der DB Energie GmbH. Der Schutzstreifen der Leitung überlagert die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Unteren Grenzstraße.

## 15 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.

## 16 Wasserableitung in Gleisnähe

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### **17 Elektromagnetische Felder**

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist ggf. eine Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten möglich.

### **18 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.

### **19 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

## V SORTIMENTSLISTE

### Anlage 1: Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazeutika</li> <li>• Haushaltswaren</li> <li>• Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>• Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Sanitätswaren, Parfümerie</li> <li>• Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</li> <li>• Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> <li>• Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektroklein- und -großgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke und Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>

Tabelle 2: Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (Regionalverband Frankfurt Rhein-Main)