

Anlage 2
Zur Mag.-Vorl. Nr.

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 643**

„GEWERBEGEBIET SPRENDLINGER LANDSTRASSE NORD“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ENTWURF**

STAND 16.09.2022

Offenbach
am Main

OF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6 und 7 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können für Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (u. a. Bäcker, Fleischer, Apotheke) und Handwerksbetriebe mit Warenverkauf oder Einzelhandelsbetriebe erteilt werden, deren An- und Abfahrtsverkehre keine schall- und verkehrstechnischen Konflikte erzeugen.
- 1.3 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Die im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Im Mischgebiet sind in Gebäuden entlang des Taunusrings gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- 1.6 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO setzt sich aus den jeweiligen Plangebietsteilen zusammen.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente sind bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen zu beachten.

Teilfläche (TF) gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil	$L_{EK, \text{tags}}$ (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	$L_{EK, \text{nachts}}$ (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF 1	57	42
TF 2	59	44
TF 3	60	45
TF 4	54	39
TF 5	57	42
TF 6	60	45
TF 7	55	40

- 1.8 Im Gewerbegebiet sind
- die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig,
 - Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig.
- 1.9 Die im Gewerbegebiet nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbebetrieben stehen.

- 1.10 Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und für den Betriebsablauf erforderlich sind. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.11 Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie für den Betriebsablauf der Gewerbebetriebe erforderlich sind.
- 1.12 Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 3.1 Die maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper werden durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Die im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 30 von Hundert (v. H.) überschritten werden.
- 3.3 Die im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 v. H. überschritten werden.

4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse

- 4.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone in absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) über dem nächstgelegenen vorgelagerten Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 4.3 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung (ausgenommen Textfestsetzung I 4.5).
- 4.4 Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Treppenhäuser, Aufzüge und untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

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

- 5.1 Die Bauweise wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 5.2 Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) setzt fest, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind und Grenzabstände unterschritten werden können, wenn sichergestellt wird, dass auf dem Nachbargrundstück in gleicher Weise angebaut wird. Die Sicherstellung der Anbaubarkeit soll durch die Eintragung einer Baulast erfolgen.

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

- 6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 6.2 Baugrenzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Erdgeschosses durch ein auskragendes Vordach bis zur Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Breite von 7,0 m überschritten werden.

7 Firstrichtung (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Für Schrägdächer wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

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

- 8.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2 Innerhalb von Vorgartenzonen sind Garagen und Carports nur innerhalb dafür festgesetzter Flächenumgrenzungen zulässig.

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

- 9.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 9.2 In den Vorgartenzonen sind überdachte Flächen zur Warenpräsentation, Vordächer und Werbeanlagen, zu denen jeweils ergänzende Festsetzungen getroffen werden, zulässig.

10 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. §1 (7) Nr. 2 BauNVO)

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten im Mischgebiet wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- 11.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 11.2 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 12.1 Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze, Bolzplätze und untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, zulässig.

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

13.1 Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufheizung (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) herzustellen, sofern nicht was-serrechtliche Belange entgegenstehen.

13.2 Es wird empfohlen stark versiegelte Flächen so anzulegen, dass die Fließwege von Starkniederschlägen in Richtung der Grünflächen laufen, sodass dort Retentionsflächen geschaffen werden.

13.3 Flachdächer von Hauptgebäuden – ausgenommen sind Hallengebäude - sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.

13.4 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

14 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

14.1 Wasserflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

14.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

16 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.

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

Maßgebliche Außenlärmpegel

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-

01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

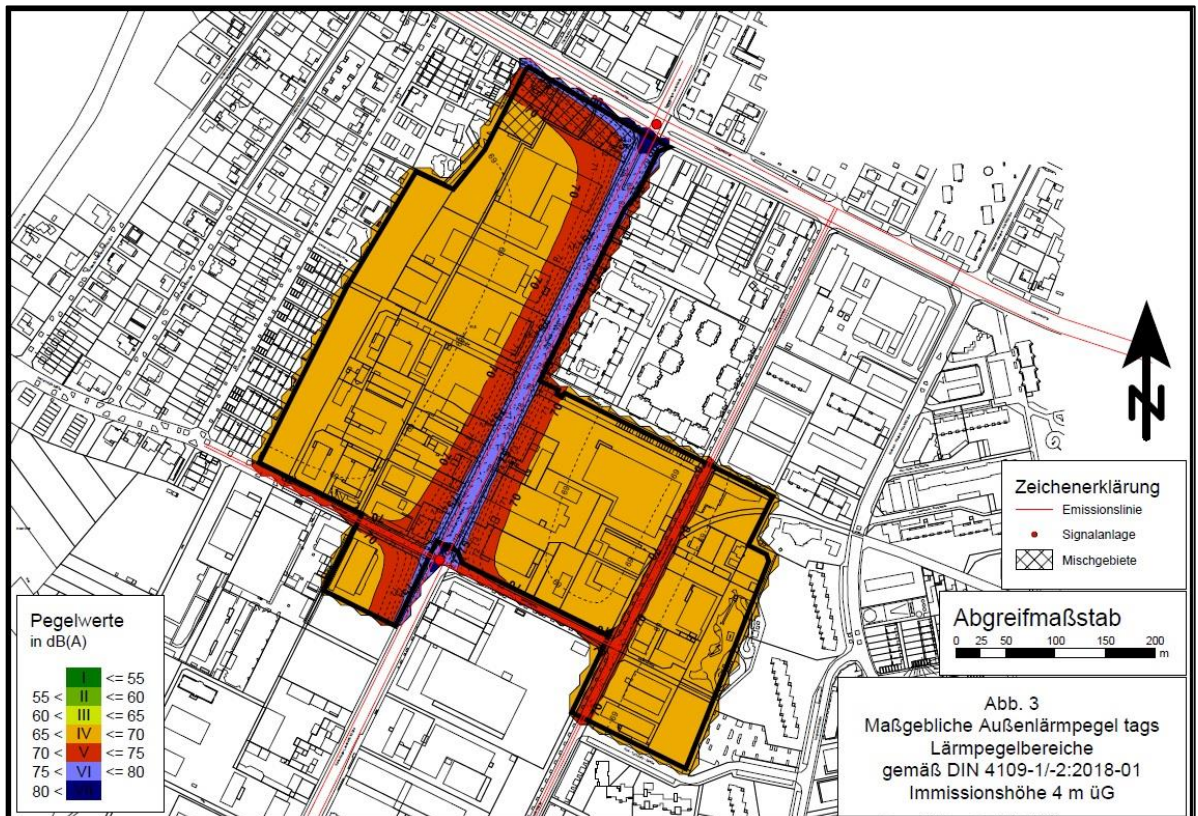


Abbildung 1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 4 m üG (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, schalltechnische Untersuchung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise "nach unten" abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Höhere Schallschutzziele können dagegen ohne Abweichungsantrag angestrebt werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

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

- 18.1 Anzupflanzende standortheimische Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 18.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 18.3 Im Mischgebiet sind Vorgartenzonen zu mindestens 50%, im Gewerbegebiet sind Vorgartenzonen zu mindestens 25% zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Richtwerte gelten: Ein Gehölz 1. Ordnung gemäß Pflanzliste pro 25,0 m² begrünter Fläche; ein Gehölz 2. Ordnung pro 10,0 m² begrünter Fläche; ein Gehölz 3. Ordnung pro 2,0 m² begrünter Fläche.
- 18.4 Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

19 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume und Flächen mit Pflanzbindung werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

20 Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind an Anlagen innerhalb der gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu ihrer vollständigen Aufgabe Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig. Die vollständige Aufgabe wird mit dem Abbruch der Anlagen bestimmt. Die Nachfolgenutzung wird durch Textfestsetzungen und Eintrag im zeichnerischen Teil bestimmt.

21 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO die für die Gebäudehöhen gemäß 4.2 maßgebenden Höhenbezugspunkte definiert.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 In den Plangebietsteilen GE 1.1 und 1.2 sind entlang der Sprendlinger Landstraße nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaik) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

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

- 2.1 Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind nicht zulässig.
- 2.2 Zulässig sind ansonsten offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, im Gewerbegebiet als offene Metallzäune auch bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m.

3 Mülltonnenstellplätze (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Innerhalb der Vorgartenzonen sind Mülltonnenstellplätze nicht zulässig.
- 3.2 In der Vorgartenzone entlang der Manchotstraße sind eingehauste oder umpflanzte Mülltonnenstellplätze zulässig.

4 Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 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 an Gebäuden sind flach an die Außenwand anzubringen.
- 4.3 An Schaufenstern sind Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m und einem maximalen Anteil von 1/3 an der Schaufensteransichtsfläche zulässig
- 4.4 Im Mischgebiet
 - sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - sind Hinweis- und Sammelhinweisschilder und separate Werbeanlagen innerhalb der Vorgartenzonen nicht zulässig.
 - ist je Baugrundstück maximal ein Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt je 2,0 m² mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
 - ist je Baugrundstück maximal eine separate Werbeanlage (Fahnenmast, Pylon, Aufsteller) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 2,0 m² 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.

4.5 Im Gewerbegebiet

- 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 m² 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 m² mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen, vorgelagerten Höhenpunkt zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenzone entlang der Backstraße zwischen Sprendlinger Landstraße und Schumannstraße sind Hinweis- oder Sammelhinweisschilder nicht 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 m² 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 Sprendlinger Landstraße zugewandten Fassaden von Hauptgebäuden Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Die maximale Höhe von 1,0 m darf um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die gesamt zulässige Ansichtsfläche im Geschossbereich eingehalten wird.
- sind an den der übrigen 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.
- sind an Hauptgebäuden an Fassaden ohne Fensteröffnungen Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 1/5 der Gebäudefassade zulässig.
- sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 50% der Nutzfläche der baulichen Anlage einnehmen, im Bereich der Attika mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge zulässig, bei Gebäuden mit einer Gebäudeoberkante unter 8,0 m bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/5 der Fassadenlänge.

- 4.6 An der Sprendlinger Landstraße sind innerhalb der gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise maximal zwei Werbeanlagen zum wechselnden Plakatanschlag auf Anschlagstellen oder mit automatisch wechselnden Werbetransparenten (sog. City- Light- Boards) mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² zulässig. Werbeanlagen für den digitalen Plakatanschlag sind nicht zulässig.

III HINWEISE + 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, die Satzung zum Schutz der Grünbestände und die Niederschlagswassersatzung.

2 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Bei der Liegenschaft Sprendlinger Landstraße 103 handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Diese sind nach § 20 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.

3 Bodenverunreinigungen

Der Geltungsbereich wird seit 125 Jahren gewerblich-industriell genutzt. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG wurden, soweit bekannt, saniert oder gesichert. Weitere schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Vornutzung solche vorhanden sind. Es muss mit Bauwerksresten, Auffüllungen aus Bau- und Produktionsresten sowie aus Kriegseinwirkungen freigesetzte und in den Untergrund eingetragene Schadstoffe gerechnet werden. Im Falle von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen werden ab Vornutzungen durch Betriebe der Branchenklasse 4 und 5 gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 grundstücksbezogene Einzelfallrecherchen gemäß Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 empfohlen.

Baumaßnahmen oder Entsiegelungen sind deshalb grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 -Grundwasser, Bodenschutz Ost und unter fachgutachterlicher Aufsicht durchgeführt werden“. Soweit außerdem im Rahmen von Erdarbeiten oder Entsiegelungsmaßnahmen sensorische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

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

6 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für gebäudetechnische 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.

Es wird empfohlen stark versiegelte Flächen so anzulegen, dass die Fließwege von Starkniederschlägen in Richtung der Grünflächen laufen, sodass dort Retentionsflächen geschaffen werden.

7 Überflutungsnachweis

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche Pflicht, der Nachweis wird jedoch auch schon für kleinere Grundstücke empfohlen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Gebiet und des teilweise lehmhaltigen Bodens ist ein Überflutungsnachweis für alle Grundstücke im Plangebiet zu führen, so dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist.

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

IV EMPFOHLENE BEGRÜNNUNGEN

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

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)	Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)	Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume]
Acer platanooides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Crataegusmonogyna EingrifflicherWeißdorn
Fraxinus excelsior GewöhnlicheEsche	Carpinusbetulus Hainbuche	Crataegusoxycantha ZweigrifflicherWeißdorn
Tiliacordata Winter-Linde	Carpinusbetulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche	Cornus mas Kornelkirsche
Quercusrobur Stieleiche / Säuleneiche	Coryluscolumna Baumhasel	Salix caprea Salweide
Quercuspetraea Traubeneiche	Tiliacordata „Greenspire“ Stadtlinde	Salix cinerae Grauweide
	Prunusavium Vogelkirsche	Sorbusaucuparia Eberesche/ Säuleneberesche
	Sorbus aria Mehlbeere	Amelanchier -Arten Felsenbirne
	Sorbus intermedia SchwedischeMehlbeere	Prunusmahaleb Weichselkirsche
	Sorbustormalis Elsbeere	Crataeguscrusgalli Hahndorn
	Fraxinusornus Blumenesche	
Sträucher und Rankgewächse		
GroßeSträucher	Kleine Sträucher	Rankgewächse
Cornussanguinea RoterHartriegel	Rosa canina Gemeine Heckenrose	Aristolochiamacrophylla Pfeifenwinde
Corylusavellana Strauchhasel	Kerria japonica "Peniflora" Ranunkelstrauch	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Sambucusnigra Schwarzer Holunder	Deutziegracilia Maiblumenstrauch	Loniceratellmanniana Goldgeißblatt
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	Potentilla fruticosa "Goldfinger" Fingerstrauch	Parthenocissusquinquefolia Wilder Wein
Pflanzqualität:		
Mind. Hochstamm, StU 18-20 cm	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalware, 100 – 150 cm Höhe