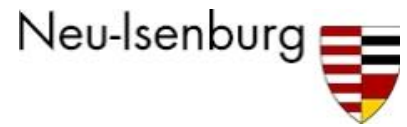


Anlage 2



Bebauungsplan Nr. 21 c "Erlenbachau - ehemals Telekommunikation"
(Entwurf)



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 28.08.2020

**Neu-Isenburg:
Bebauungsplan Nr. 21 c "Erlenbachaue - ehemals Telekommunikation"
(Entwurf)**

Hinweis: Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Planteil, textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie einer Begründung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI - Mischgebiet

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6 aufgeführten Nutzungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4.

Die höchstens zulässige GFZ beträgt 0,8.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen: s. Planeintrag. Die Höhe wird gemessen vom obersten Punkt der im Plangebiet enthaltenen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika, wenn diese höher ist.

Ausnahmsweise ist zulässig:

- die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch überwiegend der Hauptnutzung dienende notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche,
- die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf höchstens 50 % der jeweiligen Dachfläche.

Alle die höchstens zulässigen Höhen baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.

3 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - ERSCHLIEßUNGSWEG

Der Erschließungsweg dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Bodenschutz

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und - vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

4.2 Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres beseitigt werden.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstätten-schutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ru-

beständen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu mindestens 60 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen z.B. der Auswahllisten 1 und 2 zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch (1x verpflanzt, 60-100 cm) und je angefangene 100 m² ist ein Laubbaum als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (für Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, für Sträucher: 1x verpflanzt, 100-150 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

Dächer und Dachteile mit einer projizierten Grundfläche von mehr als 8 qm sind zu mindestens 50 % mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen.

6.2 Einfriedungen

Es sind offen wirkende Einfriedungen sowie Hecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Die Errichtung von Sockel-/ Fundamentmauern ist unzulässig. Der Abstand zwischen der Einfriedung und der Bodenoberfläche muss mindestens 10 cm betragen.

Geschlossene Wände sind als Sichtschutz nur bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluss an Wohngebäude und einer Höhe von 1,8 m zulässig.

6.3 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlage im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

6.4 Werbe- oder Lichtenanlagen

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Gebäudeteile nicht verdecken oder überschneiden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Werbe- oder Lichtenanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

6.5 Stellplätze

Stapelparkanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge übereinander (Dreifachparker) sind nicht zulässig.

7 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke (mind. 40 % der Baugrundstücksfläche), sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Split zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

C KENNZEICHNUNG
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

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

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK 2. Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Weitere Hinweise zu diesem Thema sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
gemäß § 9 (6) BauGB

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Neu-Isenburg der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die entsprechende Verordnung vom 20.04.1989 (StAnz.22/1989 S. 1214) ist zu beachten.

Zudem liegt das Plangebiet in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Stadtwaldwasserwerks der Hessenwasser AG. Die entsprechende Verordnung vom 17. November 1997 (StAnz. 18/1998 S.1246) ist zu beachten.

Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

E HINWEISE

- Fluglärm: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Lärmschutzbereich (Tagschutzzone 2) des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main liegt. Auf die nach den §§ 6 und 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) in Verbindung mit der Zweiten Verordnung zur Durchführung des FluglärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen wird hingewiesen.

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

- Versorgungsleitungen: Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Baubeginn sind ggfs. die erforderlichen Maßnahmen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

- Kabeltrassen der Telekom Deutschland GmbH: Im Plangebiet sind Kabelanlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Deren Betrieb und Unterhalt ist dauerhaft sicherzustellen. Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist zum Schutz der Anlagen nach den Regeln der Technik zu verfahren. Über/unter und in unmittelbarer Nähe (mindestens 50 cm beiderseits der Leitungen) dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen vorgenommen werden, durch welche die im Erdreich liegenden Leitungen beeinträchtigt werden können.

- Satzung zum Schutz der Grünbestände: Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume unterstehen dem Schutz der Satzung zum Schutz der Grünbestände vom 19.03.2020. Die Regelungen dieser Satzung insbesondere hinsichtlich der verbotenen Handlungen und zur Genehmigung von Eingriffen sind zu beachten.

- Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen: Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Gegebenenfalls sind die in der DIN 18920 aufgeführten Schutzvorkehrungen durchzuführen.

- Hinweise zur Erhaltung bzw. Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet: Bei der Neugestaltung von Freiflächen sollten die vorhandenen Gehölze soweit wie möglich erhalten werden. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sollten vorrangig gebietstypische Baum- und Straucharten verwendet werden.

An Gebäuden und Bäumen sollten an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel angebracht werden, z.B. Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Einbau von Mauerseglerkästen.

- Niederschlagswasser: Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- Bodenschutz: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- Stellplatzsatzung: Es gilt die "Satzung der Stadt Neu-Isenburg über die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen" in der jeweils gültigen Fassung.

- Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten: Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

- Schutz vor Geruchsbelästigungen: Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnen- oder Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sollten nach dem Stand der Technik so errichtet und betrieben werden, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtquellen: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden.

Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden. Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, werden Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung empfohlen, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

DIN-Normen und weitere Regelungen: Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Neu-Isenburg, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg, FB Stadtplanung und Bauberatung, einsehbar.

- Auswahllisten für heimische und standortgerechte Gehölze

Auswahlliste 1 (Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn, Rotdorn	Crataegus spec.
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Felsenbirne	Amelanchier laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum / tatarica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana