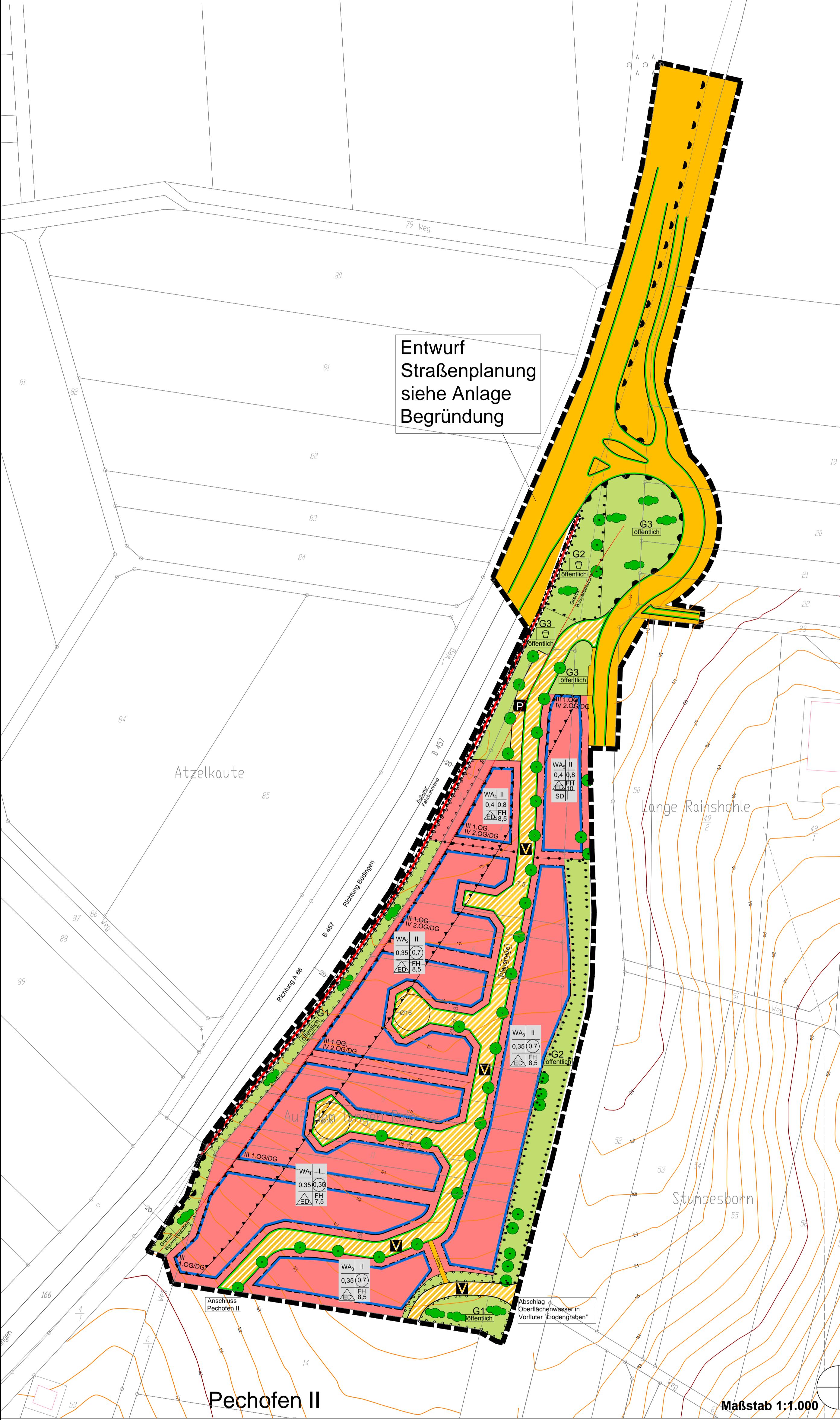


Gemeinde Gründau

Bebauungsplan "Lange Rainshohle" in Lieblos

Geltungsbereich A - Plangebiet



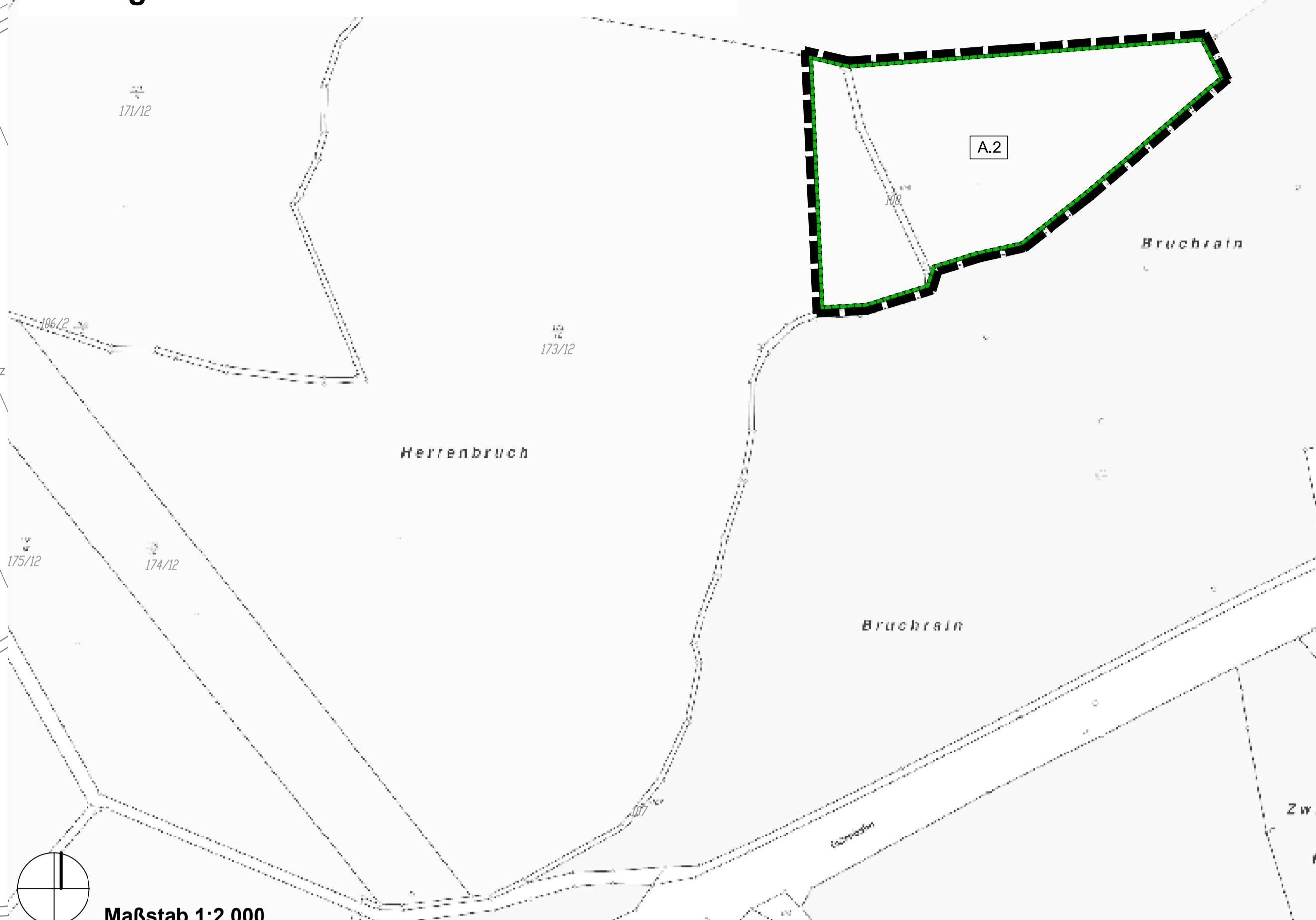
Geltungsbereich B - Externe Ausgleichsfläche



Geltungsbereich C - Ökokontofläche 1



Geltungsbereich D - Ökokontofläche 2



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA), bis WA₃ § 4 BauGB
Zusätzlich zu den allgemeinen Wohngebieten dienenden Läden, Schank- und Speisegewerben, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind Anlagen für gewerbliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gewerbebetriebe und Tankstellen.

2 Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen 1 bis 18 BauVO
Die Höhenlage der Gebäude liegt im Allgemeinen Wohngebiet WA₃ bis WA₄ 8,50 m und im WA₄ 10 m.
Als Fluchthöhe wird die obere Schnittlinie von zwei Dachflächen bezeichnet. Bei Flachdächern gilt die Gebäudehöhenkante als obere Bezugshöhe (v. Störungsfreiheit).

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Fluchthöhe ist die Oberkante der im Geltungsbereich befindlichen fertig gestellten Planfläche an der Mitte des Grundstückes. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an die Planfläche grenzen, gilt der niedrigste Punkt.

Abo. Zweigeschossige Gebäude mit Fläche 8,5 m bzw. 10 m

2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stiegenhäuser und Garagen sind mit ihren Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 1 BauVO).

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

3.1 Öffentliche Parkflächen
Die Anlage von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind nicht erforderliche Parkeinfassungen.

3.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Stichstraßen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Bereiche auszuführen. Der Ausbau soll niveaugleich erfolgen und eine Mischung der Verkehrsträger ermöglichen.

4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Baugrubenbereichs zur Abfuhr von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 2 BauVO).

5 Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1 Außengrundstücke
Auf jedem privaten Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume- oder -halbstämme) in einem Baumschutzraum SU 2025 zu pflanzen und zu pflegen. Beauftragungsaufgaben von mehr als 10 m² Fläche sind erlaubt.

5.2 Zur erhaltenen Bäume
Die im Pflanzzeitpunkt festgestellten Bäume zu erhaltenen Bäumen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Begründung ist erforderlich.

5.3 Flächen zum Anpflanzen (G1)

Die in der Pflanzzeit festgestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standardisierten Hecken/Gebüschen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Flächen für die Erhaltung (G2)

Die in der Pflanzzeit festgestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihrer jetzigen Gestalt (vgl. floristische Bestandsaufnahme; überwiegend trocken bis frisch, basophile, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume hiesiger Arten mit einzelnen Obstbäumen) dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

5.5 Grünflächen G3

Die Grünflächen G3 sind grünordnungs anzurechnen. Sichtfelder sind freizuhalten.

5.6 Spielplatz

Die geplanten Grünflächen sind auf geeignete Teilflächen als Spielplatz zu gestalten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Erhaltung Baufeld

Zur Vermeidung eines Verbotsstandorts wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

Die Errichtung des Baufeldes hat vom 10. bis 28./29.02., außerhalb der gesetzlichen Fristen zur Brut- und Setzzeit, zu erfolgen.

6.2 Äußerliche Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

Am Außenstück Flur 42, Flurstück 8, Gemeinde Gründau-Lieblos (2520 m²) sind 26 hochstammige Obstbäume (heimische Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen.

6.3 Ökokontoflächen C und D

Die Ökokontoflächen A1, A2 und B sind entsprechend der im Ökokonto eingetragenen durchgeführten Maßnahme dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Fauna I und II: Umwandlung Adlers-Auwald

Fläche A2: Nutzungswandel im Wald

7 Flächen zum Schutz vor oder zur Minderung von schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmäntel

Ertrag der Bundesstraße B 457 ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von ca. 4,5 m über Straßenniveau in der im zersiedelten Teil festgesetzten Länge (ca. 320 m) zu errichten.

7.2 Passivverbale Schallschutzmäntel

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Platzzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbestimmungen im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes mit getrennten Längsseiten“) ist die aktive Schallschutzmantel (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu errichten.

7.3 Passivverbale Schallschutzmäntel

Wird im Rahmen von Baumaßnahmen insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstigen Beleuchtungsmaßnahmen festgesetzt, dass eine Lärmschutzwand aus, ist durch geeignete Flächenhöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

An öffentlichen Verkehrsflächen, auf schützenswerte Dauerlaufflächen und -räumen nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtverschmutzung (§ 10 (1) BauGB) ist die aktive Schallschutzmantel (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu errichten.

Der bei der Lärmschutzwand erforderliche Erdabschirm ist gemäß dem Merkblatt „Erdabschirm von Baumaßnahmen“ Darmstadt, Gedern und Kassel vom 15. Mai 2009 zu bepröben, zu spezifizieren und einer ordnungsgemäßen Errichtung zu zulassen.

7.4 Meldung von Abfallgräben

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstigen Beleuchtungsmaßnahmen festgesetzt, dass eine Lärmschutzwand aus, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt, Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Altstandortbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorfahrtsweste ist dann abzustimmen.

7.5 Passivverbale Schallschutzmäntel

Wird im Rahmen von Baumaßnahmen insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstigen Beleuchtungsmaßnahmen festgesetzt, dass eine Lärmschutzwand aus, ist durch geeignete Flächenhöhe, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Schallabschirm (Schallschutzmantel) innerhalb der gekennzeichneten Flächen sollte nach Möglichkeit im Bereich der lärmbegrenzenden Ostfassade eingeschaltet werden. Für diese Räume sind generell Beleuchtungsanlagen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. in den Fensterrahmen integrierte Schalternöffner). Bei der Berechnung des resultierenden Schallabstand-Maßes der Außenbauteile ist die Schallabschirmung der Beleuchtungsleitung im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen durch die B 457 werden diese Lüftungsanlagen für alle Schlafräume im gesamten Gebäude eingesetzt.

7.6 Wasserschwerbelastung (§ 55 WHG)

Der Abstand der Baumaßnahmen zum Fließgewässer B 457 beträgt mind. 20 m. Innenhalb dieser Bauverbauzone darf laut § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG kein Gewässer vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art, Gebäuden, Wasser- und Kanalbauwerken, Straßen und Wege, Eisenbahnen, Gleisanlagen, Brücken, Tiefbauwerken, Böschungen oder Fußgängern oder Zugangs zu Baudenkmalen errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs entsprechend.

Im WA-Gebiet müssen die Fassadenabstände des 1. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses der Lufthallen, Außenanlagen und Treppenhäusern der Anlagen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV.

Die Anforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III erfüllt werden. Die Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgeschosses entsprechend den Anforderungen und Nachweisen der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Längsgebäudeteil III und IV sowie der Fassadenabstände des 2. Obergeschosses bzw. Dachgesch