

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Mischgebiet § 6 BauNVO

Das Mischgebiet MI ist in drei Teilbereiche aufgliedert, für welche folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude.
In dem Teilbereich A ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO

Hinweis: Die Mischgebiete Teilbereich B und C unterscheiden sich in der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der minimalen und maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich bei der Ermittlung der GRZ

mitzurechnen. Diese darf mit diesen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Sofern bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) angelegt werden, können diese eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 aufweisen. Hierzu müssen diese Anlagen aber entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder eine mindestens 40 cm mächtige, durchwurzelungsfähige Bodenschicht überdeckt sein. Die GRZ des oberirdischen Baukörpers darf allerdings die entsprechende GRZ des jeweiligen Gebietes nicht überschreiten, mit Ausnahme der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung.

GFZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Obergrenze wird demnach im Mischgebiet nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten.

Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 2 als minimale und maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Es gelten - entsprechend den Planeinträgen - :

minimale Traufwandhöhe:	WA 1: 6 m
maximale Traufwandhöhe:	WA 1: 8,5 m, WA 2: 6,5 m
maximale Firsthöhe:	WA 1: 12 m, WA 2: 9 m

Aufgrund der beabsichtigten Höhengliederung werden im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Fläche 3 Teilbereiche unterschieden.

minimale Traufwandhöhe MI:	6,0 m
maximale Traufwandhöhe MI a:	12,5 m
maximale Traufwandhöhe MI b:	9,5 m
maximale Traufwandhöhe MI c:	8,5 m
maximale Firsthöhe MI a:	16,8 m
maximale Firsthöhe MI b:	13,8 m
maximale Firsthöhe MI c:	12,00 m

Bei Gebäuden ohne geneigtes Dach (also auch ohne First) beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage das Maß der jeweils festgesetzten Traufwandhöhe.

Im gesamten Geltungsbereich darf die festgesetzte, maximale Traufwandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse, als eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an allen Seiten mindestens 1,50 m betragen.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.

Technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten. Dabei darf der technische Aufbau insgesamt maximal 20 m² der Dachfläche überdecken.

Höhendefinitionen:

Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion von gegeneinander geneigten Dachflächen definiert (oberer Bezugspunkt).

Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der untere Bezugspunkt ist bei den Grundstücken, die von der Planstraße aus erschlossen werden bei 93,00 m NHN. Die Grundstücke, die von

den bestehenden Straßen Eleonoren-, Wilhelms-, oder Sedanstraße erschlossen werden, haben das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze als unteren Höhenbezugspunkt.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze und/ oder mit einer Mindestbreite von 6,0 m auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude mit Grenzabstand gemäß HBO zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Häusergruppen sind unzulässig.

Für das Mischgebiet MI wird keine Bauweise festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Zurückspringen von der Baulinie ist im Erdgeschoss bis zu 3 m zulässig, sofern mindestens eine Stütze (vom Obergeschoss ausgehend) auf der Baulinie sitzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen, die zu mehr als 50 % der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (z.B. Hauseingänge, Treppenhäuser), oder mit Dächern oder Teilen von diesen zulässig. Dies auch nur wenn diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2.50 m - entfernt bleiben sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.

5. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt max. 10 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Garagen einschl. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze (Ga/St) bezeichneten Flächen zulässig.
- Stellplätze sind zudem auch im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt. Es gelten folgende Definitionen:

Vordere Grundstücksgrenze: Grenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze: Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze: Alle übrigen Grenzen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Der Abstand von Garagen und Carports von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

8. Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere die Randbereiche sind mit Laubbäumen und Sträuchern sowie standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Je 100 m² der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 20 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Neupflanzungen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

An einer Stelle der Grünfläche darf ein befestigter Weg in max. 3 m Breite hergestellt werden.

9. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1 Straßenbäume

Im Straßenraum der neuen Planstraße sind mindestens drei großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Mindestqualität der Hochstamm, STU 18-20 cm

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist vorrangig eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist im Bauantrag / in der Bauminteilung nachzuweisen.

Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigo-

len-, oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Als Bemessungswasserstand für die Niederschlagswasser- versickerung ist 89,50m ü.NHN. anzunehmen. Der Antrag auf Erteilung der wasserrecht- lichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Herstellung einer Versickerungsanlage aufgrund der Höhenlage des Grundstückes oder des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist oder zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

10.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- (V 1)
Rodungen von Gehölzen und Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicher- weise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 2)
Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 3)
Vor dem Abriss sind Begehungen von Abrissgebäuden durch einen ökologisch Fach- kundigen durchzuführen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.
- (CEF)
Um den Quartierverlust auszugleichen, sind im ungestörten Nahbereich (d.h. in einem Umkreis von ca. 400 m) der Abrissgebäude je 8 Kästen für Nischenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen. Die Kästen sind zur dauerhaften Sicherung an öffentli- chen Gebäuden bzw. innerhalb öffentlicher Flächen anzubringen.

11. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bau- weise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb wi- derstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die kei- nen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zuläs- sig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachgestaltung** § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Im gesamten Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 1/3 der dazugehörigen Dachseite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig.

2. **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sowie Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen müssen einen Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Unterkante der Einfriedung und Erdoberfläche aufweisen.

3. **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

3.1 **Vorgarten**

Vorgarten ist die Fläche eines Privatgrundstückes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baugrenze.

3.2 **Nutzung der Vorgärten**

Die Vorgartenzone ist in WA 2 bei Grundstücken mit einer Wohneinheit zu mindestens 50 %, bei Grundstücken mit zwei Wohneinheit zu mindestens 30% flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

3.3 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung**

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasser-durchlässigen und/ oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weutfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o. ä.).

3.4 **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2 sind zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

Die Grundstücke des Mischgebiets MI sind zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

In allen Baugebieten sind je 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 20 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden:

- Großkroniger Laubbaum: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang
- Kleinkroniger Laubbaum: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang

- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40 - 60 cm

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

3.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens $d = 10$ cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flachdachflächen sind insgesamt mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

Auf Aufzügen, Laubengängen und im Bereich von untergeordneten technischen Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Flachdächern (auch von Nebenanlagen und Garagen) wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

3.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung wird auf den zu begrünenden Grundstücksteil vollständig angerechnet.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

3.7 Pflanzzeitpunkt

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

C KENNZEICHNUNG

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK_Rhein_006 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 11 wird explizit verwiesen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

HINWEISE:

1. Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren. Veränderungen von Kulturdenkmälern sind nach §18 Hess. Denkmalschutzgesetz Genehmigungspflichtig.

2. Erdwärme

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Vorhaben zur Erdwärmennutzung sind daher nur nach Einzelfallprüfung und teilweise nur mit weitergehenden Auflagen möglich. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner 5 m) ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Behörde zu klären.

3. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

4. Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den

Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

5. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Hierbei sind die Leitungsverzeichnisse der Deutschen Telekom Technik GmbH, sowie die Leitungsverzeichnisse der Energieried GmbH & Co KG zu beachten.

6. Artenschutz

Bei Abriss-, Umbau -oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei allen Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen einer "ökologischen Baubegleitung" das Vorkommen relevanter Tierarten prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen festlegen.

Bauherren werden gebeten die fachliche Beratung der Stadt Lampertheim - Fachdienst 60-4 Umwelt - in Hinblick auf die Berücksichtigung und Förderungsmöglichkeiten von Artenschutzbelangen bei gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Gabionen für Reptilien, Einbau von Fledermaus- Quartieren in Gebäude (vgl. Artenschutzgutachten), Verwendung von Nistkästen für Vögel) in Anspruch zu nehmen.

7. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. Der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).