

Stadt Lampertheim

---

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**„Eugen-Schreiber-Straße“**

---

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

### **Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. | S. 197).

### **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. | S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. | S. 291).

### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. | S. 629, 2011 | S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. | S. 184).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

<b>B</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>B 1</b>	<b>Nutzungen</b>
<b>B 1.1</b>	<b>Zulässige Nutzungen</b>
B 1.1.1	Wohngebäude
B 1.1.2	Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
<b>B 1.2</b>	<b>Bedingtes Baurecht</b>
B 1.2.1	Es sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
B 1.2.2	Die Zulässigkeit der Nutzungen nach B 1.1 tritt erst nach Errichtung und Abnahme der Schallschutzwand gemäß Festsetzung B 7.6 in Kraft.
<b>B 2</b>	<b>Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen</b>
<b>B 2.1</b>	<b>Wandhöhe für Gebäude (WHG)</b>
	Die Wandhöhe von 100,1 m ü. NHN definiert die maximale Höhe der Schnittlinie zwischen der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
<b>B 2.2</b>	<b>Firsthöhe für Gebäude (FHG)</b>
	Die Firsthöhe von 103,2 m ü. NHN definiert die maximale Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (First).
<b>B 2.3</b>	<b>Wandhöhe der Schallschutzwand (WHs)</b>
	Die Wandhöhe der Schallschutzwand von 95,5 m ü. NHN definiert die minimale Höhe des oberen Abschlusses der zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwand.
<b>B 3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>
<b>B 3.1</b>	Terrassen, Balkone und Sichtschutzwände dürfen die westliche Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.
<b>B 3.2</b>	Anlagen vor dem Eingang (bspw. Fahrradstellplatz) dürfen die östliche Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.

## **B 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- B 4.1** Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Abfallbehältnisse und deren Zufahrten sind nur in den hierfür jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- B 4.2** Je Wohneinheit sind maximal drei Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Fahrradabstellmöglichkeit, Terrassentrennwände) mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- B 4.3** Im Baugebiet ist für die Versorgung des Gebiets eine Anlage zur Erzeugung von Wärme und Elektrizität (Kraft-Wärme-Kopplung) sowie zur Verteilung netzbezogener Medien (Trinkwasser, Telekommunikation, etc.) bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## **B 5 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist 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.

Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen 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.

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,5 m ü NHN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

## **B 6 Artenschutz**

### **B 6.1 Rodung von Gehölzen**

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel in den betroffenen Gehölzen brüten.

### **B 6.2 Maßnahmen zum Schutz von Zaun- und Mauereidechsen**

#### **B 6.2.1 Ökologische Bauüberwachung**

Die Bauausführenden werden zu Beginn der Maßnahmen durch die ökologische Bauüberwachung eingewiesen.

Die Bautätigkeiten sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu kontrollieren und zu überwachen. Dies muss durch ausgebildetes Fachpersonal mit Erfahrung im herpetologischen Bereich erfolgen.

Die ökologische Baubegleitung steht den Bauausführenden während der Bauarbeiten bei ökologischen und naturschutzfachlichen Fragestellungen zur Seite und stimmt diese und die daraus resultierenden Maßnahmen mit der Stadt Lampertheim bzw. mit der Genehmigungsbehörde (Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde) ab.

Sie muss nicht dauerhaft während der Baumaßnahmen vor Ort sein, muss jedoch wichtige Bauabschnitte in sensiblen Bereichen, die ökologische Relevanz besitzen, begleiten.

Die ökologische Bauüberwachung übernimmt ebenfalls die Umsiedlung der Zauneidechsen in das Ersatzhabitat in Lampertheim-Hofheim sowie die Umsetzung der Mauereidechsen auf das angrenzende Habitat außerhalb der Bauflächen.

Alle Kontrollen und Besprechungen im Zusammenhang mit der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und der Genehmigungsbehörde (Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde) und der Stadt Lampertheim zur Verfügung gestellt.

#### **B 6.2.2**     Reptilienschutzzaun

Der Vorhabenbereich ist in den Bereichen, in denen angrenzend Zauneidechsen vorkommen, durch einen reptiliendichten Zaun abzugrenzen, um eine Einwanderung von Eidechsen in den Vorhabenbereich zu verhindern. Die genaue Lage und Länge des Zauns wird vor Ort durch die ökologische Bauüberwachung festgelegt. Die Herstellung des Reptilienschutzzauns erfolgt spätestens vor Durchführung der Umsiedlung der Zauneidechsen und der Umsetzung der Mauereidechsen.

#### **B 6.2.3**     Umsiedlung von Zauneidechsen in das Ersatzhabitat in Lampertheim-Hofheim sowie die Umsetzung von Mauereidechsen in unmittelbar angrenzende Habitate

Die im Vorhabenbereich befindlichen Zauneidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in das Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat muss hierzu vor Durchführung der Umsiedlung aufgewertet werden. Hierzu sind die näheren Angaben im Durchführungsvertrag zwingend zu beachten.

Die im Vorhabenbereich befindlichen Mauereidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in unmittelbar angrenzende geeignete Habitate umzusetzen.

Für die Umsiedlung und Umsetzung sind folgende Dinge zwingend zu beachten:

- Die Maßnahmen dürfen nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden. Diese hängen von der Witterung und der Aktivitätszeit der Zaun- und Mauereidechsen ab. Den Zeitpunkt der Umsiedlung bzw. Umsetzung bestimmt ausschließlich die ökologische Bauüberwachung.
- Das Abfangen der Zaun- und Mauereidechsen bedarf tauglicher Fangmethoden. Das Fangen der Zauneidechsen erfolgt ausschließlich durch die ökologische Bauüberwachung.

### **B 6.3**     **Umweltfreundliche Beleuchtung**

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LEDs) für Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden.

### **B 7**     **Immissionsschutz**

#### **B 7.1**     **SM 1 – Grundrissorientierung**

An den in der Planzeichnung mit SM 1 gekennzeichneten Fassaden sind keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zulässig.

#### **B 7.2**     **SM 2 – Ausschluss von Fenstern**

An den in der Planzeichnung mit SM 2 gekennzeichneten Fassaden sind keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zulässig.

### **B 7.3 SM 3 – Orientierung von Außenwohnbereichen von Wohnungen**

An den in der Planzeichnung mit SM 3 gekennzeichneten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche von Wohnungen, z. B. Terrassen und Balkone zulässig.

### **B 7.4 SM 4 - Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen**

B 7.4.1 Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Karten 1 – 6 für jede Außenfassade wie folgt festgesetzt:

- Karte 1: Erdgeschoss am Tag
- Karte 2: Obergeschoss am Tag
- Karte 3: Dachgeschoss am Tag
- Karte 4: Erdgeschoss in der Nacht
- Karte 5: Obergeschoss in der Nacht
- Karte 6: Dachgeschoss in der Nacht

Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 (erf.  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils in dB) i.V.m. der E DIN 4109-1/A1:2017-01 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) ist wie folgt zu ermitteln:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen  
Gesamtschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) = Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ ) – 30 dB(A)
- Büroräume und Ähnliche  
Gesamtschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) = Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ ) – 35 dB(A)

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) (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

B 7.4.2 Von der Festsetzung kann 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.

### **B 7.5 SM 5 – Fensterunabhängige Lüftung**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) eine fensterunabhängige, schalldämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach Festsetzung B 7.4 zu berücksichtigen.

### **B 7.6 SM 6 – Schallschutzwand**

B 7.6.1 Auf der in der Planzeichnung mit SM 6 bezeichneten Fläche ist eine durchgehende, geschlossene Schallschutzwand zu errichten. Die Mindesthöhe der Schallschutzwand richtet sich nach B 2.1.3 (95,5 m ü NHN).

B 7.6.2 Die Schallschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

Die Westseite und Ostseite der Schallschutzwand hat mindestens eine Schallabsorption (DLa) von 8 bis 11 dB (hochabsorbierend) entsprechend Gruppe A3 DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

<b>B 8</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>
<b>B 8.1</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen</b>
B 8.1.1	<p>Allgemeines</p> <p>Für die Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang</li><li>- Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang</li><li>- Obstbaum: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang</li><li>- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm</li></ul> <p>Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.</p> <p>Diese Vorgaben gelten für die Festsetzungen B 8.1.2, B 8.1.3, B 8.1.4, B 8.1.5 und B 8.2.</p>
B 8.1.2	<p>Private Grünfläche</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche sind mind. 26 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.</p> <p>Der Pflanzabstand beträgt mind. 5,0 m.</p>
B 8.1.3	<p>Begrünung der Grundstücksfreiflächen</p> <p>Das Grundstück (ein Grundstück gem. WEG) ist zu mind. 40 % dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mind. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) oder</li><li>- 2 kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung) oder</li><li>- 25 Sträucher oder</li><li>- eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.</li></ul>
B 8.1.4	<p>Begrünung von Stellplätzen</p> <p>Zusammenhängende Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch geeignete einheimische Laubbäume und Sträucher abzuschirmen. Bei einreihiger Stellplatzanordnung ist in der Regel nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten</p>

### B 8.1.5 Freiflächenplan und Pflanzzeitpunkt

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 begründende 40 % Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

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

### B 8.2 Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen „Erhalt der Hecke“ dauerhaft zu erhalten und mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen.

Abgestorbene Gehölze sind den Vorgaben gem. Festsetzung B 8.1.1 entsprechend zu ersetzen. Überalterte Gehölze sind durch „Auf den Stock setzen“ abschnittsweise fachgerecht zu verjüngen.

### B 8.3 Pflanzliste

Für die geforderte Mindestbepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es können auch klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Baumarten verwendet werden. Die Artenliste ist nicht abschließend.

#### Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

#### Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

#### Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

#### Sträucher:

Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)

Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	(Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)

## **B 9 Leitungsrecht**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete unterirdische Leitung besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und/oder Betreibers der Leitung.

## **B 10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Eine Unterkellerung innerhalb der Baufläche ist unzulässig.

**C            Örtliche Bauvorschriften**

**C 1            Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**C 1.1        Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig.  
Pultdächer sind nicht zulässig.

**C 1.2        Befestigte Flächen**

Oberirdische befestigte Flächen (Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen) sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (bspw. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke) herzustellen.

**C 2            Gestaltung von Abfallbehältnissen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

**C 2.1        Gestaltung von Abfallbehältnissen**

Abfallbehältnisse sind an mindestens 3 Seiten einzuhausen. Die Einhausung ist zu begrünen oder mit Gehölzen zu verdecken.

**C 2.2        Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubgehölzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

**D Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

**D 1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.**

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 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), zu beachten.

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,5 m ü. NHN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit 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.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets (Gefahrenkarte: HWGK Rhein\_005).

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\_005 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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.

**E Hinweise**

**E 1 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.

**E 2 Erdaushub / 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 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 Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

**E 3 Kampfmittelräumung**

Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet wird vor der Erschließung systematisch überprüft und ggfs. geräumt. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, 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).

**E 4 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.

## **E 5      Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

## **E 6      Leitungsschutz**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.