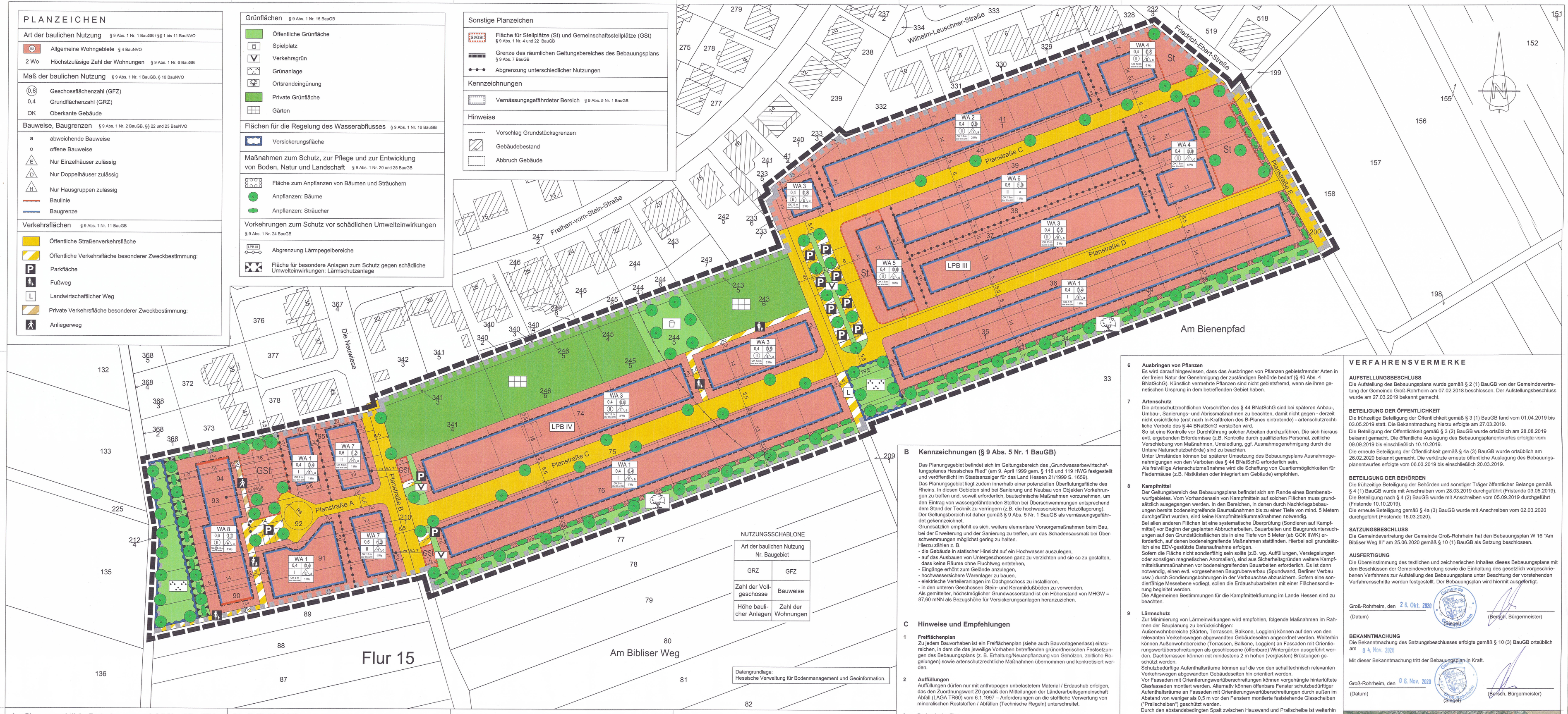

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 2 Wo – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- OK – Oberkante Gebäude

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P – Parkfläche
- Fußweg
- L – Landwirtschaftlicher Weg
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Anliegerweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- V – Verkehrsgrün
- Grünanlage
- Ortsrandeingünung
- Private Grünfläche
- Gärten

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Versickerungsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- LPB III – Abgrenzung Lärmpegelbereiche
- Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzanlage

Sonstige Planzeichen

- GSt/St – Fläche für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnungen

- Vernässungsgefährdeter Bereich § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Hinweise

- Vorschlag Grundstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Abbruch Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Nr. Baugebiet	
GRZ		GFZ
Zahl der Vollgeschosse		Bauweise
Höhe baulicher Anlagen		Zahl der Wohnungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im WA 6 sind die Hauptgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Gebäude der Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).

2.2 Im WA 1, 2 und 3 darf die Länge der Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser max. 15 m betragen (abweichende offene Bauweise).

2.3 Im WA 8 ist eine geschlossene Hausgruppe zu errichten. Die Gebäudelänge wird von der überbaubaren Fläche (> 50 m Länge) bestimmt (abweichende Bauweise).

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten sowie Terrassen in einer maximalen Tiefenausdehnung von 2 m überschritten werden, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge beträgt und wenn die Abstandsflächen (§ 6 Hessische Bauordnung HBO) eingehalten werden.

3.2 In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindest- und Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Mindestmaß	Höchstmaß
WA 1	400 m²	600 m²
WA 2	250 m²	300 m²
WA 3	400 m²	500 m²
WA 4	1.000 m²	1.250 m²
WA 5	1.000 m²	1.050 m²
WA 6	200 m²	250 m²
WA 7 und 8	130 m²	220 m²

5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist zu ¼ mit Bodendeckern und Stauden überwiegend einheimischer Arten zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu ersetzen. Es dürfen keine Pflanzen mit für Kinder giftigen Bestandteilen verwendet werden.
Verbleibende Flächen außerhalb von Wege- und Spielflächen sind als Landschaftsoder Gebrauchsrasenflächen (z.B. RSM 2.3 oder 2.4) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt sind mindestens 6 Laubbäume in Art und Qualität wie unter Punkt 8.1 zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten" dürfen die Grundflächen von baulichen Anlagen (z.B. Geräte- und Gartenhütten, Terrassen, Wege etc.) 10% der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreiten.

5.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" ist im Bereich der Versickerungsflächen mit kräuterreichen Landschaftsrasenansaaten für wechselfeuchte Standorte (RSM 7.3) anzulegen, sonstige Flächen mit kräuterreichen Ansaaten (RSM 7.1.2). Für Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölze gemäß Festsetzung 5.4 zu verwenden.

5.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" ist mit Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:
Laubbäume
Vogelkirsche (Prunus avium), Silberweide (Salix alba), Kastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Obstbäume (Hochstämme): Pflanzung als Einzelbaum, Pflanzabstand mindestens 7 m, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm 3 x v, mB, pro 100 m² ein Baum.
Gehölzgruppen und Sträucher
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Bruchweide (Salix fragilis), Korbweide (Salix viminalis), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster): 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Planzabstand max. 1,25 m.
Kornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Geißblatt (Lonicera xylosteum), Mispel (Mespilus germanica), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Berberitze (Berberis vulgaris), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hundsrose (Rosa canina): 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand max. 1,25 m.
Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Entlang von Ackerflächen ist ein 2 m breiter Wildkrautstreifen anzulegen.

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

6.1 Das im Rahmen der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzten Versickerungsflächen einzuleiten. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist oberflächennah zu versickern und / oder zu verwerten (Zisterne, Gartenbewässerung, Verwendung als Brauchwasser etc.). Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den geltenden Regelwerken und Merkblättern zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6.2 Öffentliche und private Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege-, Platz- und Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies/Splitt zu verfüllen. Geschlossene Flächenbefestigungen sind in seitliche Vegetationsräume zu entwässern.

6.3 Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete).

6.4 Artenschutzmaßnahmen
6.4.1 Bei den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen sind die gesetzlichen Vorschriften (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu beachten.
6.4.2 Bauten auf Ackerflächen müssen außerhalb des Zeitraums Mitte März bis Mitte August beginnen.
6.4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.
Für die Beleuchtung des öffentlichen Raums sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden.
6.4.4 Im Zuge der Baufeldvorbereitung sind die Flächen mit Funden von Amphibien und Reptilien durch einen mobilen Schutzzaun zu den angrenzenden Flächen hin abzugrenzen.
6.4.5 Die Anlage von vegetationsfreien oder mit exotischen, nicht heimischen Gehölzen begrünten Steingärten ist nicht zulässig.

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

7.1 Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 8 m üG.

7.2 Bei der Errichtung oder der 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 nachrichtlich dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander folgend zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La / [dB(A)]
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80a

a: für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
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.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

7.3 Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Auf derzentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

7.4 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten, die mit heimischen Gehölzen der Artenliste A.5.4 zu bepflanzen ist.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)

8.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) sind Bäume aus nachfolgender Artenliste (Mindestqualität HSt, 3 x v, mB, Stammumfang 16/20) zu pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Tilia pallida (Kaiserlinde), Quercus robur (Stieleiche).
Dabei sind in der Planstraße C mindestens 16 Bäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
Die offen zu haltenden Baumbeete sind in einer Mindestgröße von 2 x 3 m und mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Bodenzone anzulegen, gegen Überfahren zu sichern, mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu ersetzen.
Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

8.2 Vorgartenflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze sind mit Ausnahme zulässiger Nebenanlagen als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Mindestqualität Hst. 3 x v., mB, Stammumfang 16/18) im Vorgarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu ersetzen. Artenauswahl (z.B.): Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadtbirne), Crataegus x carrierei (Apfeldorn), Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche), Prunus in standortgerechten Arten und Sorten (Blütenkirsche), Malus in standortgerechten Arten und Sorten (Zierapfel).

8.3 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum (mind. HSt. 3 x v., mB, 16/18 oder Blütensträucher, mind. Sol. 3 x v, mB, 250/275) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.4 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Laubsträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste A.5.4 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.5 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sowie fenster- und türlose Bereiche der Fassaden über 3 m Länge sind mit mindestens 1 Klettergehölz (2x v, mTb, 60/80, 4-6 Triebe) zu bepflanzen. Stützen von Bedachungen, Carports, Pergolen etc. sind ebenfalls zu beranken.
Artenauswahl: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus in Sorten (Wilder Wein), Rosa in Sorten (Kletterrosen), Clematis in Sorten (Waldreben), Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt).

8.6 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung unter 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens Extensivbegrünung mit 15-20 cm Substratdicke). Begrünte Dachflächen sind mit einer Bewässerungsmöglichkeit zu versehen.

8.7 Bei Stellplatzflächen über 100 m² Fläche ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum (Mindestqualität siehe A.7.4) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.8 Im Falle des Absterbens von Gehölzen sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

9 Versickerung von Niederschlagswasser, Gartenbrunnen, Geothermie, Grundwasserhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfähig ist, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Bemessungsgrundwasserstände können als zusätzliche Information genutzt werden.
Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, ob das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

6 Ausbringen von Pflanzen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf (§ 40 Abs. 4 BNatSchG). Künstlich vermehrte Pflanzen sind nicht gebietsfremd, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben.

7 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.
So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sich hieraus evtl. ergebenden Erfordernisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten.
Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.
Als freiwillige Artenschutzmaßnahme wird die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (z.B. Nistkästen oder integriert am Gebäude) empfohlen.

8 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. 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) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) 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 Baugrubenverhau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

9 Lärmschutz

Zur Minimierung von Lärmeinwirkungen wird empfohlen, folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen:
Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) können auf den von den relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Weiterhin können Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen als geschlossene (offenbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit mindestens 2 m hohen (verglasten) Brüstungen geschützt werden.
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.
Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.
Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (am 9. April 1999 gem. § 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659).
Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb einer potenziellen Überflutungsfläche des Rheins. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten 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).
Der Geltungsbereich ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.
Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.
Hierzu zählen z. B.
- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen,
- auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.

Als gemittelter, höchstmöglicher Grundwasserstand ist ein Höhenstand von MHGW = 87,60 mNN als Bezugshöhe für Versickerungsanlagen heranzuziehen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Freiflächenplan

Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das geplante Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

2 Auffüllungen

Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material / Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR60) vom 6.1.1997 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) unterschreitet.

3 Bodendenkmäler

Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (spätrömische Siedlung), deren Ausdehnung nach Norden in den südwestlichen Geltungsbereich reichen kann. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von baurodungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist vor einem Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/ Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang des Gutachtens ist im Vorfeld mit der Außenstelle Darmstadt der hessen-ARCHÄOLOGIE abzustimmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Versickerung von Niederschlagswasser, Gartenbrunnen, Geothermie, Grundwasserhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfähig ist, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Bemessungsgrundwasserstände können als zusätzliche Information genutzt werden.
Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, ob das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim am 07.02.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2019 bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.03.2019.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich am 28.08.2019 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 09.09.2019 bis einschließlich 10.10.2019.
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB wurde ortsüblich am 26.02.2020 bekannt gemacht. Die verkürzte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 06.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.03.2019 durchgeführt (Fristende 03.05.2019).
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 05.09.2019 durchgeführt (Fristende 10.10.2019).
Die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB wurde mit Anschreiben vom 02.03.2020 durchgeführt (Fristende 16.03.2020).

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim hat den Bebauungsplan W 16 "Am Bibliser Weg III" am 25.06.2020 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Rohrheim, den 26. Okt. 2020 (Siegel) (Bersch, Bürgermeister)
(Datum)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 04. Nov. 2020
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Groß-Rohrheim, den 06. Nov. 2020 (Siegel) (Bersch, Bürgermeister)
(Datum)

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

GEMEINDE GROß-ROHRHEIM

BEBAUUNGSPLAN W 16

"AM BIBLISER WEG III"

Nr. 006-31-10-3000-004-025-00

Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2020

DR. ROLF SCHEPP BDLA AKH
Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
BÜRO FÜR FREIFLÄCHEN-UND LANDSCHAFTSPLANUNG · AKH.NR.8257
64665 ALSBACH