



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan „2. Änderung Zwischen der B 42 und im Triesch“ ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit der in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die rechtskräftigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Zwischen B 42 und im Triesch“ werden innerhalb des Umgriffs für den plangegegenständlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung Zwischen der B 42 und im Triesch“ durch diesen vollständig ersetzt.

Abkürzungen:	BauGB	(Baugesetzbuch)	i. V. m.	(in Verbindung mit)
	BauNVO	(Bau nutzungsverordnung)	i. S. d.	(im Sinne des)
	HBO	(Hessische Bauordnung)	HDSchG	(Hess. Denkmalschutzgesetz)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Kompostieranlage, Wertstoffhof, Recyclinganlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Es sind bauliche Anlagen zur Zwischenlagerung und Behandlung von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung zulässig.
- 1.3 Hauptgebäude sind ausschließlich als der Nutzung zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser sowie Überdachungen / Einfassungen / Einhausungen von Lagerplätzen zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind zugelassen.
- 1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebstankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO):
 - 2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird über den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert festgesetzt. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Kamine zur Ableitung von Abluft oder Zuleitung von Zuluft.
 - 2.1.2 Untere Bezugsebene:

Als untere Bezugsebene (Höhenbezugspunkt) wird die Oberkante des landwirtschaftlichen Weges an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle (Wegmitte) festgesetzt; die Straßenhöhe wird an dieser Stelle auf die aktuelle Höhe des landwirtschaftlichen Weges festgesetzt.

2.1.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen darf durch die technisch erforderliche konstruktive Aufbauhöhe von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (z.B. PV-Anlage) einschließlich deren Stützkonstruktion sowie sonstige untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftung und Klima) und Geländer als Absturzsicherung überschritten werden. Untergeordnete technische Aufbauten und Geländer müssen einen allseitigen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Bauhöhe dieses Bauteils entspricht, höchstens jedoch 1,50 Meter.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

Die Grundflächenzahl als Obergrenze wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt zu GRZ = 0,95 gemäß dem in der Nutzungsschablone angegebenen Wert.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Gebäudelängen über 50 Meter zugelassen werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Innerhalb des gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Bereichs sind Grundstückszu- und -ausfahrten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten zur temporären Nutzung, z. B. durch Rettungsdienste (Feuerwehrezufahrt).

5. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

6.2 Die gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

7.1.1 Oberflächenbefestigungen:

Private Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser

- anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird, dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 anzulegen;
- oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,8 gemäß geltenden technischen Regelwerken.

7.1.2 Regenfallrohre:

Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Blei, Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

7.2.1 Dachbegrünung:

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung sind - mit Ausnahme von Dachaufbauten, Dachluken und Flächen für die Unterbringung technischer Anlagenteile - dauerhaft zu mindestens 75% zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen.

Zulässige Lagerhäuser, Überdachungen / Einfassungen / Einhausungen von Lagerplätzen, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

7.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Flächen ist eine Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist innerhalb der 3,00 Meter breiten Bereiche mindestens zweireihig, innerhalb der 5,00 Meter breiten Bereiche mindestens dreireihig, jeweils in einem Pflanzabstand von 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Es ist sowohl auf eine ausgewogene Artenauswahl als auch auf eine unregelmäßige Durchmischung der einzelnen Arten in ihrer Anordnung in Gebüschgruppen zu achten (keine sich wiederholende Abfolge der Arten), der Anteil einer Art darf maximal 20 v.H. betragen.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Gehölzbestand kann auf das Anpflanzgebot angerechnet werden.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu wählen, hierbei sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen. Auf die zu beachtenden Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem geltenden Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) wird hingewiesen, insbesondere auf den einzuhaltenden doppelten Grenzabstand gegenüber Grundstücken, die der Landwirtschaft dienen (derzeit gültig: § 40 HNRG vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460)).

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

7.2.3 Pflanzenlisten:

Für die Neuanpflanzung sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 12-14 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,
- Kletterpflanzen: mind. 0,5 m² Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe und 1 m³ durchwurzelbarer Raum.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit ¹⁾ gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit ²⁾ gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

A Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Betula pendula	- Sand-Birke	Castanea sativa ¹⁾	- Esskastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche (h)	Juglans regia	- Walnus (h)
Quercus robur ²⁾	- Stiel-/ Säuleneiche (h)	Salix alba ¹⁾²⁾	- Silber-Weide (h)
Tilia spec. ¹⁾	- Linde		

B Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre ¹⁾	- Feldahorn (h)	Acer platanoides ¹⁾	- Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea ¹⁾	- Baum-Felsenbirne	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus ¹⁾ in Sorten	- Hartriegel (h)	Fraxinus ornus ¹⁾	- Blumenesche
Malus in Sorten ¹⁾	- Zieräpfel/Wildapfel	Prunus avium ¹⁾²⁾	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb ¹⁾	- Felsenkirsche	Pyrus communis ¹⁾	- Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster ¹⁾	- Holzbirne	Sorbus aria ¹⁾	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia ¹⁾²⁾	- Eberesche (h)	Sorbus domestica ¹⁾	- Speierling
Sorbus intermedia ¹⁾	- Schwed. Mehlbeere	Taxus baccata	- Eibe

C Pflanzenliste IV - Sträucher

Berberis vulgaris	- Gewönl. Berberitze (h)	Cornus mas ¹⁾²⁾	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea ¹⁾	- Roter Hartriegel (h)	Corylus avellana	- Hasel (h)
Crataegus spec. ¹⁾²⁾	- Weißdorn-Arten	Prunus mahaleb ¹⁾	- Felsen-, Weichselkirsche
Prunus spinosa ¹⁾	- Schlehe (h)	Rosa arvensis	- Feldrose, Ackerrose
Rosa canina ¹⁾	- Hundsrose (h)	Sambucus nigra ¹⁾	- Holunder (h)
Salix caprea ¹⁾	- Salweide (h)		

D Pflanzenliste V - Kletterpflanzen

Clematis vitalba ¹⁾	- Gewöhnliche Waldrebe	(Rankpflanze)
Fallopia aubertii ¹⁾	- Schlingknöterich	(Schlinger)
Lonicera periclymenum	- Wildes Geißblatt	(Schlinger)
Parthenocissus quinquefolia ¹⁾	- Wilder Wein	(Selbstklimmer)

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie z.B. Brombeerhecken.

Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen. Bei einem Nachweis müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und Tiere durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für Abriss und Geländevorbereitung:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Die Arbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben.

Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl vorhandener Gebäude sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise jedoch während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen von der ÖBB zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist von der ÖBB an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Hinweis: Bei der Schaffung von erforderlichen Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch ist die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:

Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampf lampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

7.3.2 Minderungsmaßnahme: Minimierung Vogelschlag:

Glasflächen- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m², die ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufweisen, sind durch eingezäzte oder aufgeklebte, dauerhaft zu erhaltende Elemente im Raster von mindestens 10x10 cm und einer Einzelgröße von mindestens 2 cm auszustatten, Glasflächen dürfen nicht verspiegelt sein.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1 Mauern zur Einfriedung sind unzulässig.

1.2 Einfriedungen sind ausschließlich als offene Holz- oder Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig oder als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzenliste. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in die Zaunelemente eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig.

1.3 Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 15 cm hoher Bodenabstand zum anstehenden Gelände einzuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 2.2 Werbeanlagen sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind. Die Höhe freistehender Werbeanlagen (Oberkante der Werbeanlage) darf 3,0 m über der unteren Bezugsebene (gemäß Festsetzung 2.1.2) nicht überschreiten.
- 2.3 Bewegliche Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem, farbigem, bewegtem, blinkendem, grellem oder laufendem Licht sind unzulässig. Spannbänder sind unzulässig. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen, für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 100 cd/m² nicht überschreiten. Eine Beleuchtung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr des folgenden Tages ist unzulässig.
- 2.4 Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich):

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet ist daher mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen, infolge dessen muss auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Maßgeblich für die Grundwasserstände sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen empfohlen. Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Grundwasserstände wurde von der Stadt Weiterstadt nicht durchgeführt.

Zur Vermeidung von Setzris- bzw. Vernässungsschäden sind daher von den Bauherren die minimalen und die maximalen Grundwasserflurabstände eigenverantwortlich zu ermitteln und in der Projektplanung zu berücksichtigen.

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände oder Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte daher bereits vor der Objektplanung eine objektbezogene kleinräumig detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in einem hydrogeologischen Gutachten ermittelt und die daraus folgenden Ergebnisse zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z. B. der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Aufgrund schwankender Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist auch mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Weiterstadt oder gegen die Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Anforderungen an die Bauwerkgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt, können jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

D Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Weiterstadt, Rathaus, Riedbahnstraße 6 in 64331 Weiterstadt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden (Öffnungszeiten sind online abrufbar: <https://www.weiterstadt.de/verwaltung-service/buergerservice/oeffnungszeiten/index.php>)

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Fossilien entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

3.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.

3.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist verboten.

- 3.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatzbaustoffverordnung.
- 3.4 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden. Link auf das im Internet hinterlegte Formular: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>.

4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden soll.

Die Verwertung von Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ erfolgen. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

6. Brand- und Katastrophenschutz

6.1 Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bau-

ordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (hier BMZ ≤ 9) bis 1600 l/min (Grundschatz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschatz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein, zur Deckung des über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6.2 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

7. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.

8. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen gemäß Bauvorlagenerlass ein Freiflächenplan einzureichen ist. Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen etc. darzustellen.