

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juni 2018)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV“ in Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV“ in Bürstadt wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV“ (in Kraft getreten am 05.03.2016) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1. Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen des Geltungsbereiches werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.1.4. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei ein Dachgeschossausbau unterhalb der Vollgeschossgrenze ebenso möglich ist.
Für Doppelhaushälften sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 1.1.5. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 6,80 m und eine Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximale Gebäudehöhe. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Achse der Bezugspunkte (Verbindungsline). Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstliegende Achse der Bezugspunkte maßgebend.

1.2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1.2.1. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

1.3. Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- 1.3.1. Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden auf 3,00 m festgesetzt (auch für Giebelwände). Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen etc.) bleiben unberührt.

1.4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 1.4.1. Es wird für Baugrundstücke eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.

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

- 1.5.1. In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- 1.6.1. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nach § 3 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet mit der WSG-ID 431-055 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms, Wasserversorgungs- und Dienstleistungs-GmbH vom 23.02.1984 (StAnz. 12/84 S. 606, geändert am 14.12.1984, StAnz. 01/85 S. 62) unzulässig.

- 1.6.2. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu versickern.

- 1.6.3. Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- 1.6.4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und gemäß Entwicklungsziel zu pflegen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft entsprechend zu pflegen. Die Flächen sind hierzu mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden im Bereich dieser Flächen ist nicht zulässig.

- 1.6.5. Maßnahmen zum Artenschutz:

- 1.6.5.1. Beschränkung der Rodungszeit für Gehölze: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten, Hausgärten etc.). Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

- 1.6.5.2. Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung der Baustelle bis nach dem Ausfliegen

der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Baufeldkontrolle zu übergeben.

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

1.7.1. Je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugrundstücke ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.7.2. Pro 4 Stellplätze ist in räumlicher Nähe mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzflächen von mindestens 6 m² Größe vorzusehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

1.7.3. Im gesamten Plangebiet sind bei Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend die Arten der Pflanzlisten zu verwenden.

1.7.4. Pflanzlisten:

1.7.4.1. Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)	Tilia cordata (Winterlinde)

1.7.4.2. Laubbäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Obstgehölze in Arten und Sorten	

1.7.4.3. Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)	

1.8. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

1.8.1. Als neue Höhe der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und der überbaubaren Flächen wird im Sinne der HBO die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung Ziffer 1.1.5. zu ermitteln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO

2.1. Dachausbildung

- 2.1.1. Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen. Für Doppelhaushälften wird die Dachneigung auf mindestens 35° bis maximal 38° begrenzt. Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer zulässig. Bei Einzelhäusern sind zudem an der Firstlinie höhenversetzte Pultdächer zulässig (als Sonderform des Satteldaches mit Höhenversatz der Dachflächen am First).

- 2.1.2. Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine in roter bis brauner oder grauer bis schwarzer Farbe zu verwenden. Die Errichtung von extensiv begrüntem Dächern ist ebenfalls zulässig. Faserzement ist grundsätzlich unzulässig.
- 2.1.3. Die Gestaltungsfestsetzungen nach den Ziffern 2.1.1. und 2.1.2. gelten nicht für den Fall der Solarenergienutzung auf Dachflächen von Einzelhäusern, sofern die Dachflächen durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen belegt werden.

2.2. Fassaden

- 2.2.1. Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Grelle oder dunkle Farbtöne sind ausgeschlossen.
- 2.2.2. Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.

2.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 2.3.1. Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen, der bebauten Grundstücke sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind überwiegend die Arten der Pflanzlisten zu verwenden.
- 2.3.2. Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen können die erforderlichen Gehölzabstände zu Nachbargrenzen zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

2.4. Einfriedungen

- 2.4.1. Bei Einfriedungen mit einem Zaun ist zwischen Zaun und Boden mindestens ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

2.5. Anlagen zum Sammeln von Müll

- 2.5.1. Mülltonnen und Abfallbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter sowie deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 2 m hohe Schnithecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste für Sträucher mit einer Pflanze je 2 lfm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

2.6. Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen

- 2.6.1. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wohngebietes sind als Leuchtmittel Natriumdampflampen oder warm-weiße LED-Leuchten (unter

3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zu verwenden.

3. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- 3.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.
- 3.2. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1. Baugrund und Grundwasser

- 4.1.1. Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch nach Kenntnisstand der Stadt Bürstadt liegen für das Plangebiet keine Informationen über Boden- oder Grundwasserunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor.
- 4.1.2. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) 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.

4.2. Bodendenkmäler

- 4.2.1. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

4.3. Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen

- 4.3.1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume einen Mindestabstand zu den

Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

- 4.3.2. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Saatgut, welche/s zur Begrünung der Ausgleichsflächen verwendet werden/wird, aus regionaler Herkunft stammen soll.
- 4.3.3. Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandener Bewuchs bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.Ä.) zu schützen ist.
- 4.3.4. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen) übernommen und konkretisiert werden.

4.4. Fassaden- und Dachbegrünung

- 4.4.1. Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich, sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- 4.4.2. Ebenso wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, zu begrünen.

4.5. Energiebewusstes Bauen und Nutzung regenerativer Energien

- 4.5.1. Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung). Die Dachflächen von Gebäuden sollten zur Optimierung der Solarenergienutzung vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden.
- 4.5.2. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie weist darauf hin, dass die Errichtung von oberflächennahen Erdwärmesonden-Anlagen nach dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (HMUEL) vom 02.02.2012 nicht zulässig ist (siehe auch die Standortbeurteilung in der Karte „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen, Kreis Bergstraße“).
- 4.5.3. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme im Übrigen eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich ist.

4.6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

- 4.6.1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers sowie zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren wird empfohlen, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Bei der Installation von Zisternen ist § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie die DIN 1988 dringend zu beachten. In Anbetracht der hohen Grundwasserstände wird empfohlen, Zisternen auftriebssicher herzustellen.

- 4.6.2. Es wird auf § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.6.3. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über eine Rigole ist genehmigungsfähig, wenn das Wasser vor der Einleitung in die Rigole ausreichend durch eine technische Anlage vorgereinigt wird und der Abstand zwischen dem höchstmöglichen Grundwasserstand und dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage mindestens einen Meter beträgt. Dabei ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,5 müNN auszugehen. Die Sohle jeder Art von Versickerungsanlage darf daher nicht tiefer als 89,5 müNN liegen, damit eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und der Grundwasserschutz gewährleistet sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in Form von Mulden oder Mulden-Rigolen ist dagegen wartungsärmer. Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

4.7. Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 4.7.1. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
- 4.7.2. Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.
- 4.7.3. Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.
- 4.7.4. Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein und die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt „G - 13“) ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm

möglich. 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. 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. Informationen sind auch über das Internet, z.B. auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB; <https://www.bmub.bund.de>), zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen.

- 4.7.5. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann. Sollte dies der Fall sein, kann eine Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

4.8. Löschwasserversorgung und Rettungswege

- 4.8.1. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 4.8.2. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- 4.8.3. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4.9. Wasserschutzgebiet

- 4.9.1. Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes mit der WSG-ID 431-055 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms, Wasserversorgungs- und Dienstleistungs-GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.02.1984 (StAnz. 12/84 S. 606, geändert am 14.12.1984, StAnz. 01/85 S. 62) ist zu beachten. Insbesondere die in § 3 Nr. 1 dieser Verordnung genannten Verbote für die Zone IIIA sind einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.
- 4.9.2. Es wird von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt darauf hingewiesen, dass folgende Handlungen verboten sind:

- Das Versenken und Versickern von Abwasser einschließlich des von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) abfließenden Wassers;
- Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten, Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Schutzzone IIIA hinausgeleitet wird;
- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

4.10. Kampfmittel

- 4.10.1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4.11. Immissionsschutz

- 4.11.1. Für Grundstücke entlang der Wasserwerkstraße wird zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen eine Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Gebäudeseite empfohlen. Für Schlafräume mit Orientierung zur Wasserwerkstraße wird der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen, sofern das Wohngebäude nicht über eine zentrale Lüftungsanlage verfügt.

4.12. Artenschutz

- 4.12.1. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im BNatSchG (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
- 4.12.2. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte daher der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.
- 4.12.3. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).
- 4.12.4. Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.