

Anlage zur Begründung: Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mainstraße 54“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

i. V. m. in Verbindung mit i. S. d. im Sinne des

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2 Nr. 2)
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Abs. 2 Nr. 3).
- 1.3 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), sowie zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen als maximale Höhe.
 - 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ:
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - 2.1.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch Gemeinschaftsanlagen), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.
 - 2.1.3 Zahl der Vollgeschosse:
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt für:
Teilbereich WA 1: Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig;
Teilbereich WA 2.1-2.3: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.1.4 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen, teilbereichsbezogenen Bezugspunkt und der Oberkante (OK) am höchsten Punkt der baulichen Anlage und wird festgesetzt für:

Teilbereich WA 1: OK = 12,50 m;

Teilbereich WA 2.1-2.3: OK = 10,00 m.

2.1.5 Bestimmung der Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:

Als Bezugspunkt (BP) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt die teilbereichsbezogene geodätische Höhenangabe entsprechend dem Planeintrag für:

Teilbereich WA 1: BP = 90,75 m ü. NN (Mainstraße);

Teilbereich WA 2.1: BP = 90,75 m ü. NN (Mainstraße);

Teilbereich WA 2.2: BP = 90,09 m ü. NN (Kirschstraße);

Teilbereich WA 2.3: BP = 90,50 m ü. NN (Kirschstraße).

2.1.6 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Teilbereich WA 1: Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt;

Teilbereich WA 2.1-2.3: Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baulinien einseitige Grenzbebauung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien (nur in den Teilbereichen WA 2.1-2.3) festgesetzt.

3.2.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten.

Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Nebenanlagen, Garagen (auch Tiefgaragen) und Carports (überdachte Stellplätze), sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen“ zulässig.

4.2 Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Nicht überbaubare und nicht durch zulässige bauliche Anlagen beanspruchte Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Auf mindestens 10% der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten z. B. gemäß Artenliste unter Abschnitt D Ziffer 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht).

5.3 Während des Mutterbodenabtrags ist für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Bei Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen um die Funde zu dokumentieren und zu bergen. Der Mutterboden ist mit einer ungezahnten Baggerschaufel abzu ziehen.

6. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Höhenlage H der Allgemeinen Wohngebiete und der überbaubaren Flächen wird für die Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO diejenige Höhe festgesetzt gemäß den für die jeweiligen Teilbereiche angegebenen Bezugshöhen:

Teilbereich WA 1:	H = 90,75 m ü. NN (Mainstraße);
Teilbereich WA 2.1:	H = 90,75 m ü. NN (Mainstraße);
Teilbereich WA 2.2:	H = 90,09 m ü. NN (Kirschstraße);
Teilbereich WA 2.3:	H = 90,50 m ü. NN (Kirschstraße).

7. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachform:

Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer zulässig.

Bei Einzelhäusern sind zudem an der Firstlinie höhenversetzte Pultdächer zulässig (als Sonderform des Satteldaches mit Höhenversatz der Dachflächen am First). Zeldächer sind unzulässig.

1.2 Dachgestaltung:

1.2.1 Die Dacheindeckung für geneigte Dächer „größer / gleich“ $\geq 10^\circ$ ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Es sind ausschließlich nicht spiegelnde Ziegel- oder Betonwerksteinprodukte zulässig.

1.2.2 Bei Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind auch andere Werkstoffe, wie z. B. Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig; Faserzementplatten sind unzulässig.

1.2.3 Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen, insbesondere Solaranlagen, zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

1.3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben oder stehende Gauben (Sattel- und Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig.

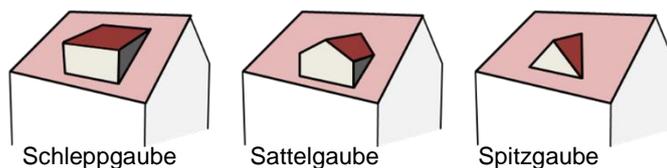


Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen

1.3.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 1 höchstens $2/3$ der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens $0,60$ m unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens $0,90$ m oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils $1,25$ m betragen.

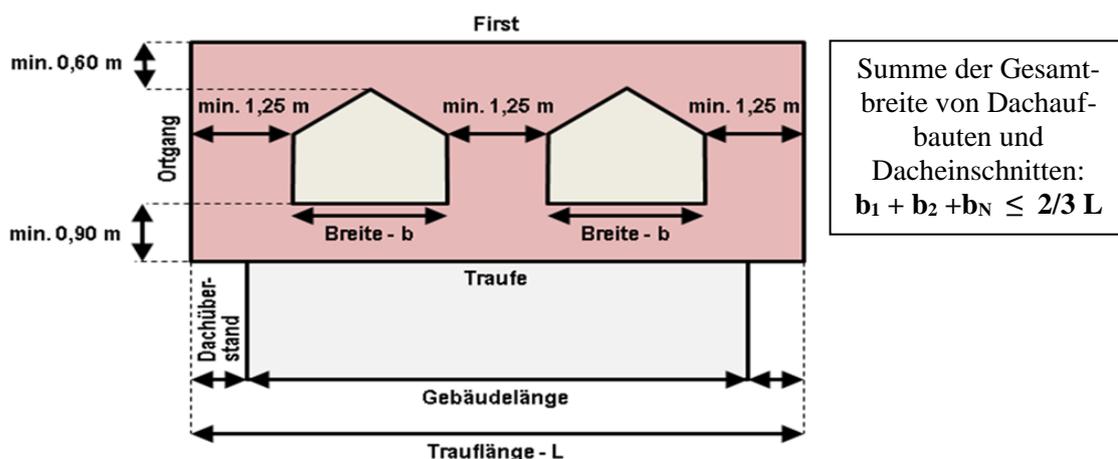


Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaupe)

1.3.3 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig.

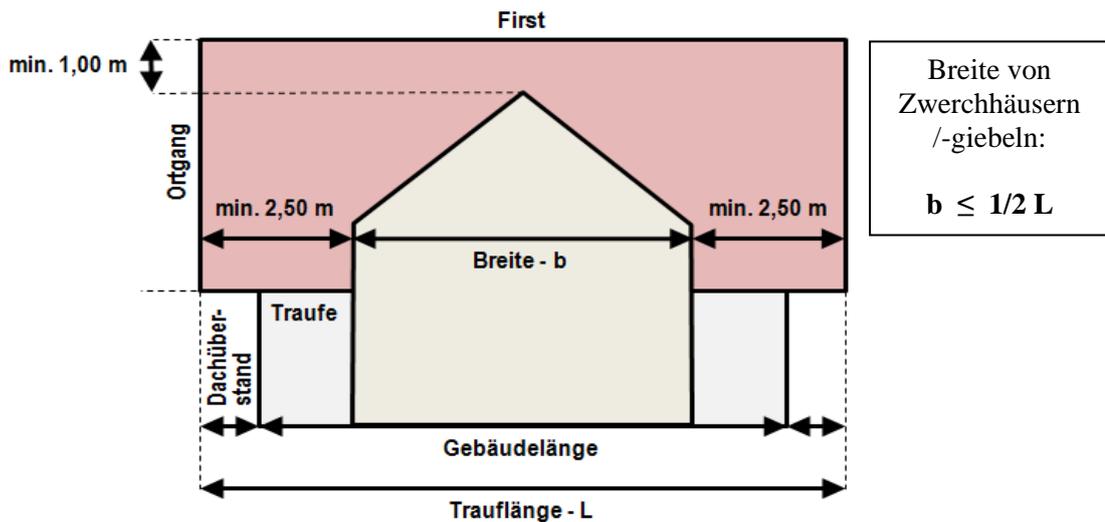


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß Abbildung 3 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 m betragen.

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

- 2.1 Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sowie Einfriedungen mit Gabionenelementen sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 2.2 Mauern als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind hiervon ausgenommen.
- 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 80 % aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 2.4 Standflächen für Abfallbehältnisse sind so einzufrieden, dass eine Sichtbeziehung von außen verhindert wird und diese aus der Umgebung nicht offen einsehbar sind.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Oberfläche (z. B. Rasengitter) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht

anderweitig versickert werden kann und eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

- 3.2 Alternativ können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn Gründe des Grundwasserschutzes oder des barrierefreien Ausbaus dies erfordern.
- 3.3 Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt ist ausschließlich für barrierefreie Wohnformen ab 3 Vollgeschossen ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breittufenpflaster, Rasengittersteine etc.) bzw. alternativ in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen zu entwässern.
- 4.2 Nicht überbaute oder durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgarage) beanspruchte Grundstücksflächen sind als Vegetations-/ Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht für zulässige Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen oder erforderliche Feuerwehrebewegungsflächen benötigt werden.

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdeter Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 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. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserständen sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes

und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen.

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

1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Gefahrenkarte Rhein Blattschnitt G-13 in einer potentiellen Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage und somit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 oder HQ extrem) zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der vorgenannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen des Rheins Wasserstände von 101 bis zu 400 cm möglich.

Hierzu ist folgender Hinweis zu beachten: Nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

D Hinweise

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- 1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 (ATV-DVWK Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, D-53773 Hennef) in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 1.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 1.4 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

- 1.5 Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritter über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Entsprechende Bestandspläne sind einzuholen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzstreifen zu bestehenden Leitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten; mögliche Abweichungen bei Unterschreitung der Schutzabstände sind mit den Versorgungsunternehmen im Vorfeld abzustimmen. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind vorher mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten. Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu geplanten Wohneinheiten mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. 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 § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach

der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO. 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. Die im Planteil festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Flächen für die Feuerwehrezufahrt /-aufstellflächen kann für den erforderlichen Nachweis herangezogen werden. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Sarothamnus</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>scoparius</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:	
<i>Amelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde
Schling- und Kletterpflanzen:	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10 Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

7. Artenschutz

7.1 Allgemeiner Hinweis:

Bei Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte 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 der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

7.2 Gehölzrodungen:

Der § 39 BNatSchG, der das Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen regelt, ist zu beachten. Demnach sind Gehölzrodungen, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel, nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Eine Fällung gut einsehbarer Streuobstbäume ist im Rahmen der Legalausnahme auch während der Vegetationszeit möglich, wobei im Vorfeld ein Nachweis zu erbringen ist, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störung) ausgelöst werden.

7.3 Abbrucharbeiten:

Sanierungs- und Abbrucharbeiten sind, zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne der Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die Niederlegung und Sanierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und zudem vor Aufsuchen der Winterquartiere von September bis Februar durchzuführen. Vor Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand, sowie vor deren Abbruch während der Aktivitätszeit (März bis Oktober) sind mögliche Brutvogel- oder Fledermausvorkommen zu beachten. Quartiere sind möglichst zu erhalten oder zu ersetzen. Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere in der Zeit von Oktober eines Jahres bis März des Folgejahres zulässig. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person hin zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

8. Kampfmittel

Der Stadt Bürstadt liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Verwendung regenerativer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen. Die Errichtung von z. B. Erdwärmesondenanlagen zur Klimatisierung baulicher Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

10. Geothermie

Erdwärmebohrungen sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Die zuständige Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

11. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Bürstadt, Rathaus, Rathausstraße 2, 68642 Bürstadt, eingesehen werden.

Rechtsvorschriften und Abkürzungen

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)