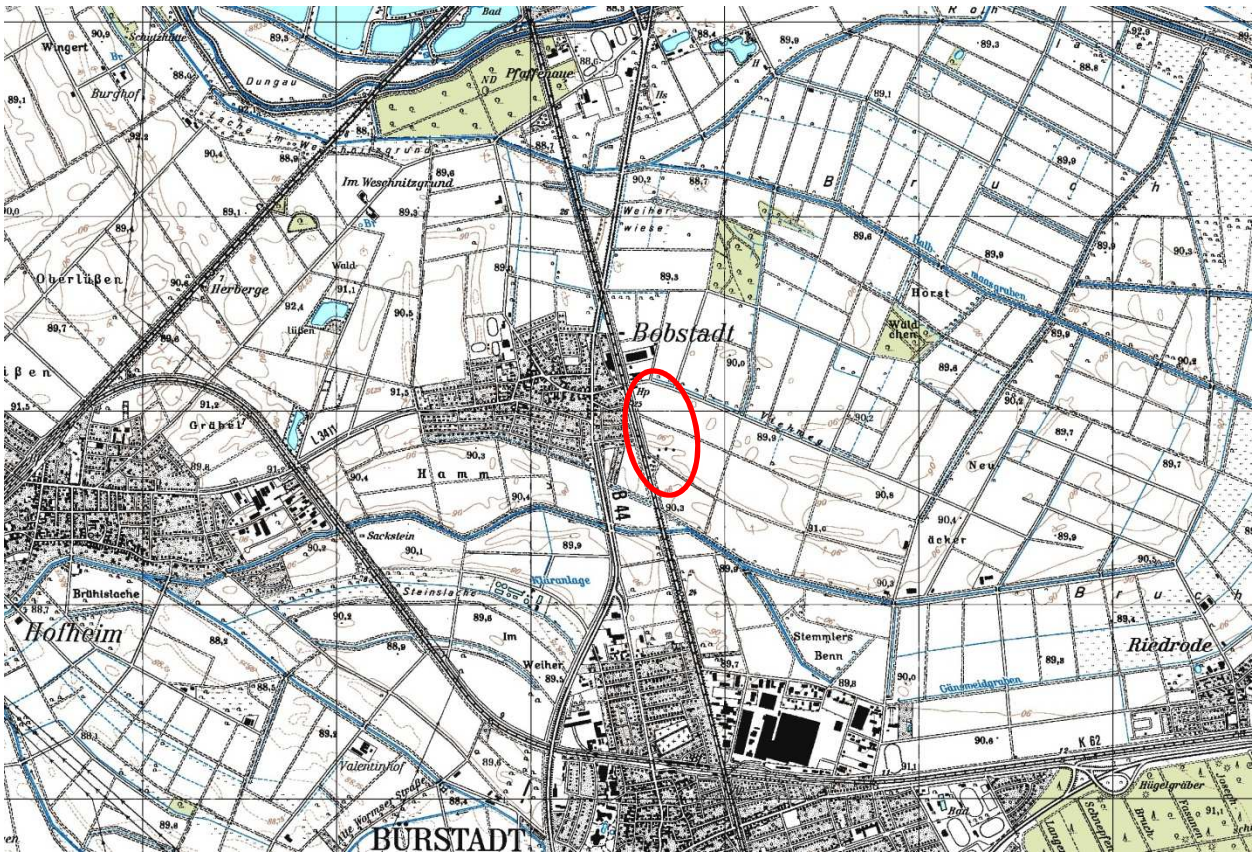
Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2978-004-078-00

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Im Mittelfeld Nord“ im Stadtteil Bobstadt



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

März 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Mittelfeld Nord“ im Stadtteil Bobstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und, 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilfläche	L_{EK},tags [dB(A)/m²]	L_{EK},nachts [dB(A)/m²]
MI	55	40
GE 1	60	45
GE 2	59	44
GE 3	58	43
GE 4	60	45

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in den westlich der Bahnstrecke gelegenen allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, hat die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen zu erfolgen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98.

Die zulässigen Emissionskontingente sind durch einen Nachweisberechtigten im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig:

- Einzelhandel
- Vergnügungsstätten
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.
- Pensionstierhaltung

In dem nach § 6 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Einzelhandel
- Selbständige Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)
- Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe)

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

In dem nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

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

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse. Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten (siehe Planeinträge in den öffentlichen Verkehrsflä-

chen) sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Eckgrundstücken), ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenachse maßgebend.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten über Straßenbegleitgrün/Versickerungsflächen sind bis zu einer Einzelbreite von 8,0 m zulässig. (vgl. Festsetzung unter Punkt A.6.5)

5. Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen“ sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung „Geflügel- und Kaninchenzucht“ entsprechen. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die Haltung und Zucht von sonstigen Kleintieren (z.B. Schafen und Ziegen) kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern durch einen qualifizierten Fachbeitrag nachgewiesen wird, dass hierdurch keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen (Lärm und Geruch) Konflikte entstehen.

Die Haltung und Zucht von Hunden und Pferden ist unzulässig.

Als Ausnahme kann eine Vereinsgaststätte zugelassen werden, sofern sie überwiegend der Bewirtung der Vereinsmitglieder und von Besuchern der Kleintierzuchtanlage dient.

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

6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Fledermausschonende/r Gebäudeabriss/-arbeiten (Vermeidungsmaßnahme V 01): Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind vor Beginn von Gebäudearbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle o.ä.). Werden hierbei Fledermäuse angetroffen, ist die jeweilige Einflugmöglichkeit mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Alternativ können mögliche Quartierpotenziale bereits vor Beginn der Winterruhephase kontrolliert und dann entweder mit einem Ventilationsverschluss versehen (im Nachweisfall) oder verschlossen (ohne Nachweis) werden. Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen sind ebenfalls zulässig. Die Ausführungsplanung und Überwachung zur Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl sind ausschließlich außerhalb der Winterruhepha-

se, d.h. im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 31. Januar, zulässig. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (Vermeidungsmaßnahme V 02): Sollte ein Höhlenbaum nicht erhalten werden können, ist der Baum vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Die Rodung von erkannten Höhlenbäumen muss dann grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen. Jeder Höhlenbaum ist unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.Ä.) zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Im Nachweisfall von Fledermäusen ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen. Bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Zeitliche Regelungen für die Durchführung von Gebäudearbeiten (Vermeidungsmaßnahme V 04): Abriss- Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Beschränkung der Rodungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 05): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (Vermeidungsmaßnahme V 06): Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Zuwanderungsbarriere (Vermeidungsmaßnahme V 07): Die Baufelder sind für die Dauer der Baumaßnahmen innerhalb eines Abstands von bis zu 50 m zu der Bahnlinie mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) zu den Bahnanlagen (Böschung und Gleisbett) hin abzusichern. Die Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung zu begleiten, die auch die korrekte und vollständige Durchführung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einen Ergebnisbericht vorzulegen hat. Nach Umsetzung der baulichen Nutzung (hier: Abschluss der Erdbauarbeiten) kann die Folienwand wieder entfernt werden (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).

6.2 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (den Eingriffen vorauslaufende Maßnahmen)

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme C 01): Bis zum Abschluss der jeweiligen Gebäudearbeiten sind innerhalb des Plangebiets und unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung, Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder Bäumen als Übergangsquartiere zu installieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere ist durch die

ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen zu ermitteln. Es sind Kästen gemäß der Typenpalette 2FTH, 2FE, 1FTH, 1FFH und 1FQ oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht mit Standortdokumentation zuzusenden.

Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme C 02): An den verbleibenden Bestandsbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle 2FN oder 3FN) zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Nisthilfen für die Rauchschwalbe (CEF-Maßnahme C 03): Innerhalb des Plangebietes sind, als Ersatz für beseitigte Rauchschwalbennester, Kunstnester des Typs 10 oder 10b in geeignete Gebäudeteile einzubauen. Die Kompensation eines Strukturverlustes gilt als erfolgt, wenn pro betroffenem und durch die Rauchschwalbe nutzbaren Brutplatz zwei Nisthilfen angebracht wurden. Die Ermittlung der tatsächlich durch das jeweilige Vorhaben betroffenen Zahl der Rauchschwalben-Nester sowie die gewählten Standorte der Nisthilfen erfolgen durch die Ökologische Baubegleitung und sind von dieser gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes zu dokumentieren.

Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (CEF-Maßnahme C 04): Zur strukturellen Kompensation von Bruthabitatstrukturen durch Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl sind bis zum Abschluss der jeweiligen Arbeiten Nistkästen innerhalb des Plangebiets an geeigneten Gebäuden oder Bäumen als Übergangsstrukturen zu installieren. Die notwendige Zahl der Nistkästen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Bruthabitatpotenzialen ermittelt. Es sind Nisthöhlen 1B und Nisthöhlen 2MR oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung) ist den Eingriffen voranzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht mit Standortdokumentation zuzusenden.

Installation von Nistgeräten (CEF-Maßnahme C 05): An geeigneten Bestandsbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils zwei Nistkästen der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B oder Typ 2GR (ovales Flugloch) sowie Nischenbrüterhöhle Typ 1N zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person ist den Eingriffen voranzustellen. Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

6.3 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz

Einbau von Quartiersteinen (Kompensationsmaßnahme K 01): Als struktureller Ersatz für potenzielle, gebäudegebundene Quartierverluste durch Gebäudearbeiten an Bestandsgebäuden, sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten - je betroffenem Gebäude – insgesamt vier Spezialsteine (zwei Wandschalen Typ FE, zwei Fledermaus-Winterquartiere Typ 1WI) an den oberen Fassadenbereichen (Höhe > 3 m) einzubauen (funktional vergleichbare Alternativen sind ebenfalls zulässig). Hierbei ist ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht mit Standortdokumentation zuzusenden.

Einbau von Niststeinen (Kompensationsmaßnahme K 02): Als Ersatz für mögliche Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl an Bestandsgebäuden sind je betroffenem Gebäude zwei Spezialsteine in die oberen Hauswand-

bereiche einzubauen. Hierbei ist jeweils ein Niststein des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und des Typs 26 (Zielarten: Bachstelze, Hausrotschwanz,) einzusetzen (funktional vergleichbare Alternativen sind ebenfalls zulässig). Um einen Konzentrationseffekt zu erzielen, ist ein paarweiser Einbau sinnvoll. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht mit Standortdokumentation zuzusenden.

6.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Ökologischen Baubegleitung (Maßnahme S 01): Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung), die Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Verschluss von Bohrlöchern (Maßnahme S 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen (Maßnahme E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig.

Minimierung von Lockeffekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

6.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grünflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.500 m² anzulegen, die als Straßenbegleitgrün und Versickerungsflächen dienen.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen. Als Ausnahme können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Als weitere Ausnahme kann die Versickerung außerhalb der Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

6.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Riedrode, Flur 4, Flurstücke Nr. 35/1 (teilweise), Nr. 37 (teilweise), Nr. 38 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40 (teilweise) und Nr. 41 (teilweise) werden dem Plangebiet zugeordnet:

Maßnahme E1: Neuanlage und extensive Bewirtschaftung von Grünland

E1a: Neuanlage und extensive Bewirtschaftung von Frischgrünland
E1b: Neuanlage und extensive Bewirtschaftung von Feuchtgrünland

Standortabhängige Ansaat mit artenreicher Saatgutmischung ‚Blumenwiese‘ (frische Standorte) oder ‚Feuchtwiese‘ (grundwassernähere/feuchte Standorte = Geländesenken). Reine Saatgutmischung 2 g/qm bzw. 20 kg/ha. Liefernachweis: Saatgutmischungen ‚Blumenwiese‘ und 'Feuchtwiese' aus dem Produktionsraum 6 (= Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) von Rieger-Hofmann (http://www.rieger-hofmann.de)

Maßnahme E2: Schaffung von Kleingewässern im Bereich der Geländesenken

Herstellung eines temporären Kleingewässers (ca. 80 m²) im Bereich der Grünlandneuanlage. Die genaue Lage ist im Gelände vor Ort festzulegen. Die herzustellende Tiefe soll zwischen 40 und 100 cm betragen.

(Auf die detaillierte Darstellung und Verortung der Einzelmaßnahmen in der Anlage 4 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ zum Bebauungsplan wird verwiesen.)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Nach erfolgter Schließung des schienengleichen Bahnübergangs „BÜ 26 Bobstadt, Strecke 4010, km 25,068“ ist die in diesem Bereich vorhandene Unterbrechung/Lücke der bestehenden Lärmschutzwand westlich der Bahnstrecke mit einer Höhe entsprechend der beidseits vorhandenen Schallschutzwände (ca. 3,0 m über der Schienenoberkante) dauerhaft zu schließen.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen 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 der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abb. 3
Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 4 m

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

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. 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 auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte 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 Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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. 25a und b BauGB)

Entlang des östlichen Gebietsrands (entlang der B44) ist eine mindestens 5-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m), mit einem Anteil von Sträuchern 80 % und Laubbäumen 20 % herzustellen. Die Bäume sind als Laubbaum-Hochstämme in Doppelreihe anzupflanzen. In den Saumbereichen der Hecke sind Blühflächen zur Bienenweide zu entwickeln (siehe Punkt D 8.2).

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume, zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie die im Bereich von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5,0 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist.

Bei Baumanpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen ist die Arten- und Standortauswahl so zu treffen, dass die Endwuchshöhe der Bäume den Abstand zu den Bahngleisen nicht übersteigt.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D 9.) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Bei mind. 75 % der Bäume und Sträucher der festgesetzten Grundstücksbepflanzung sind bienenfreundliche Gehölze anzupflanzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Als Ausnahme kann auf eine extensive Begrünung verzichtet werden, sofern ersatzweise die entsprechende Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche zusätzlich zu der zu begrünenden Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Kappungsgrenze) i.V.m. § 8 HBO angelegt und dauerhaft extensiv gepflegt wird. (vgl. Festsetzung unter Punkt B.1.) Bei Vorhaben, welche die zulässige GRZ nicht ausschöpfen, muss die begrünte Dachfläche mindestens 30% der Grundstücksfläche betragen. Sofern diese Größe der begrünten Dachfläche nicht erreicht wird, ist eine entsprechende extensive Ersatzpflanzfläche gemäß Satz 3 dieser Festsetzung für die Differenzfläche (nicht realisierte Mindestdachbegrünungsfläche) vorzunehmen.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Teil der Grundstücksflächen wird in einer Tiefe von 2,0 m ab Straßengrenze als Fläche für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt. Die Geländehöhe dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

10. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum sowie Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Bestimmungen über die planfestgestellten Bahnflächen im Bereich des Gebäudes „Bergstraße Nr. 47“ („Bahnwärterhäuschen“) gelten bis zur eisenbahnrechtlichen Freistellung dieser Flächen unverändert weiter. Nach erfolgter eisenbahnrechtlicher Freistellung ist die Schaffung eines „Bike- und Ride-Platzes“ auf diesen Flächen als Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass alle getroffenen Bestimmungen zu den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen des „Gewerbegebiets“ (GE 1-4) erst nach erfolgtem positivem Bescheid über den beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellten Abweichungsantrag der Stadt Bürstadt oder der Rechtswirksamkeit der aktuell in Vorbereitung befindlichen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen gelten. Vor diesem Zeitpunkt werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt, sofern sie nicht nachweislich für die Umsiedlung oder Erweiterung ortsansässiger Betriebe benötigt werden.

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

Als neue Höhe der Geländeoberfläche innerhalb der Gewerbeflächen im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Im Rahmen der Herstellung von Gewerbeflächen kann die Höhenlage der Freiflächen von der festgesetzten Geländehöhe abweichen, insbesondere, wenn dies zur Herstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstands für Versickerungsanlagen erforderlich ist. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung unter Punkt A 2. zu ermitteln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind freigestellt. Begrünte Dächer sind zulässig. (vgl. Festsetzung unter Punkt A 8.)

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 50,0 m sind durch geeignete Maßnahmen wie
- deutliche Fassadenrücksprünge von mindestens 1,0 m,
- unterschiedliche Firsthöhen mit einem Höhenunterschied von mindestens 1,0 m von Oberkante First zu Oberkante First,
- Änderungen der Firstrichtung in Verbindung mit Fassadenvorsprüngen und/oder
- Fassadenabschnitte mit deutlich von der übrigen Gestaltung abweichenden Elementen

zu gliedern.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Die Einhaltung des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Beleuchtungsanlagen innerhalb der

Bauverbotszone Nachweise zur Blendfreiheit in Bezug auf den Verkehr der Bundesstraße zu führen sind.

In die freie Landschaft gerichtete Werbeanlagen mit intensiver Leuchtkraft oder mit Lichteffekten sind unzulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m, Gabionen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der aufgeführten Auswahlliste (siehe Punkt Nr. D.9.) herzustellen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1.1 Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 89,0 müNN liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 2-3 m angegeben. Demzufolge ist

in einigen Planungsgebieten ggf. 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 hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

1.2 Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 17) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage 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 (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.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 (BMUB) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen 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.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Die Veränderung oder Zerstörung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG. Diese Genehmigung kann unter der Auflage der Bergung und Dokumentation des Denkmals erfolgen, deren Kosten der Veranlasser zu tragen hat (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Der konkrete Untersuchungsumfang ist im Rahmen des genannten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen. Es wird daher empfohlen, rechtzeitig Kontakt mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Ein für das Plangebiet erstelltes facharchäologisches Gutachten (geophysikalische Prospektion) erbrachte für verschiedene Bereiche Hinweise auf die Existenz und Lage von Bodendenkmälern. Diese Bereiche sind vor jeglicher Bebauung archäologisch zu untersuchen.

Es wird 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

3. Erdbebengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden. Zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung schadlos ist. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der quantitative und qualitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Dabei ist die Lage im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Flächen der LKW-Andienung sind in den Schmutzwasserkanal zu entwässern bzw. es ist eine Vorreinigung für Belastung des Flächentyps F7 gemäß DWA M 153 vorzunehmen.

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hingewiesen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bürstadt liegen keine diesbezüglichen Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

6. Löschwasserversorgung und Rettungsweg

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).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nähe einer Eisenbahntrasse und der Bundestraße B44. Es ist mit den üblichen Immissionen zu rechnen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen wird empfohlen, auf Wohnungen im Plangebiet zu verzichten.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen

die Deutsche Bahn AG und die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus unmittelbar an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße 44). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Bürstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) innerhalb des Plangebietes möglichst von den Lärmquellen abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren bzw. Gebäude als „Schallschirm“ im Rahmen der Gebäudestellung zu errichten.

8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

8.1 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (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 und die 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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 Landkreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

8.2 Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt“

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D 9.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

8.3 Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Aus Gründen des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird folgendes empfohlen:

- Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (1 Stück/lfm Wand).
- Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

9. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A 8.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

9.1 Laubbäume

Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus

betulus (Hainbuche), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus laevigata „Paul‘s Scarlet“ (Rotdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris* (Wildapfel), Morus alba (Weiße Maulbeere), Morus nigra (Schwarze Maulbeere), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica (Pflaume), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur* (Stieleiche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis* (Bruchweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Weiter sind folgende nicht heimische Laubbäume als Straßenbäume und/oder Siedlungsbäume geeignet: Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie), Magnolia i.S. (Magnolien),), Prunus serrulata „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie), Robinia pseudoacacia „Monophylla“* (Straßen-Scheinakazie)

9.2 Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens (Buxbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata* „Paul‘s Scarlet“ (Rotdorn), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

9.3 Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Geißblatt/Jelängerjelieber), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich), Rosa i.S. (Kletterrosen in Sorten)

10. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

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 EnEV wird verwiesen.

11. Belange der Bahn

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Vorhaben im Plangebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet sowie die gesamten dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Auf die von den stromführenden Teilen der DB-Oberleitungs- / Speiseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen; die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeführt werden.

Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.

Die Zugangsmöglichkeit zu den Bahnanlagen über den streckenparallelen Seitenweg - z.B. für Inspektions- und Wartungsarbeiten - muss gewährleistet bleiben.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen nahe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung aller Art, Parkplatzbeleuchtung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen oder Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen.

12. Schutz von Richtfunktrassen

Zum Schutz von über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Richtfunktrassen sind bauzeitlich auftretende, über die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen hinausragende bauliche Anlagen (z.B. Baukräne) vor der Errichtung mit dem Betreiber der Richtfunkverbindungen (nach derzeitigem Kenntnisstand ist dies die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) abzustimmen, um eventuelle bauzeitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

13. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

14. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

15. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

16. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Bauamt der Stadt Bürstadt eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

- DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung
- DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

17. Mistlagerstätten

Im Interesse des vorbeugenden Grundwasserschutzes ist es unabdingbar, dass die Mistlagerstätten der zu erwartenden Menge Mist entsprechend dimensioniert werden. Eine Versickerung von Jauche ist in jedem Falle auszuschließen.

Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist, Silage und Silagesickersäften:

- Anlagen für das Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften einschließlich deren Sammel-, Um- und Abfülleinrichtungen müssen bei den zu erwartenden Beanspruchungen dicht, stand-sicher und gegen die zu erwartenden mechanischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
- Ein Ab- bzw. Überlaufen des Lagergutes, dessen Eindringen in das Grundwasser, in oberirdische Gewässer und in die Kanalisation muss zuverlässig verhindert werden.
- Ortsfeste Anlagen zum Lagern von Festmist/Silage sind mit einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte zu versehen. Zur ordnungsgemäßen Ableitung der Jauche ist die Bodenplatte einer Festmistlagerstätte seitlich einzufassen. Die Anlagen sind gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Gelände zu schützen.
- Sofern eine Ableitung der Jauche/des Silagesickersaftes in eine vorhandene Jauche- oder Güllegrube nicht möglich ist, ist eine gesonderte Sammeleinrichtung vorzusehen.
- Das Fassungsvermögen der Behälter zur Lagerung von flüssigen Wirtschaftsdüngern (z.B. Jauche und Gülle) zzgl. ggf. weiterer Einleitungen (z.B. Silagesickersäfte) muss größer sein als die erforderliche Kapazität während des längsten Zeitraumes, in dem das Ausbringen auf landwirtschaftliche Flächen verboten ist. Es muss auf die Belange des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes und des Gewässerschutzes abgestimmt sein. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Ver-wertung oder Ausbringung des Inhaltes nach der aktuellen Düngeverordnung muss gewährleistet sein. In allen Ländern gilt eine Mindestlagerkapazität von sechs Monaten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn eine anderweitige umweltgerechte Verwertung oder Entsorgung nachgewiesen werden kann.