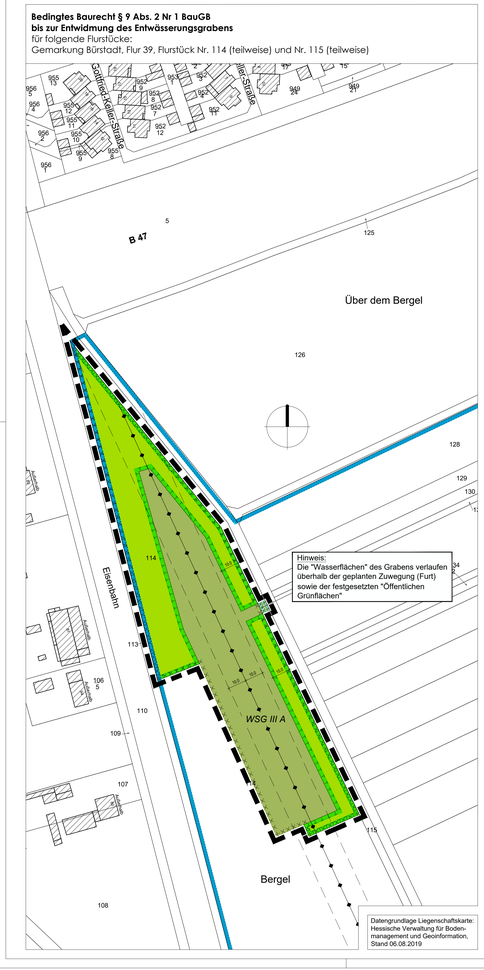
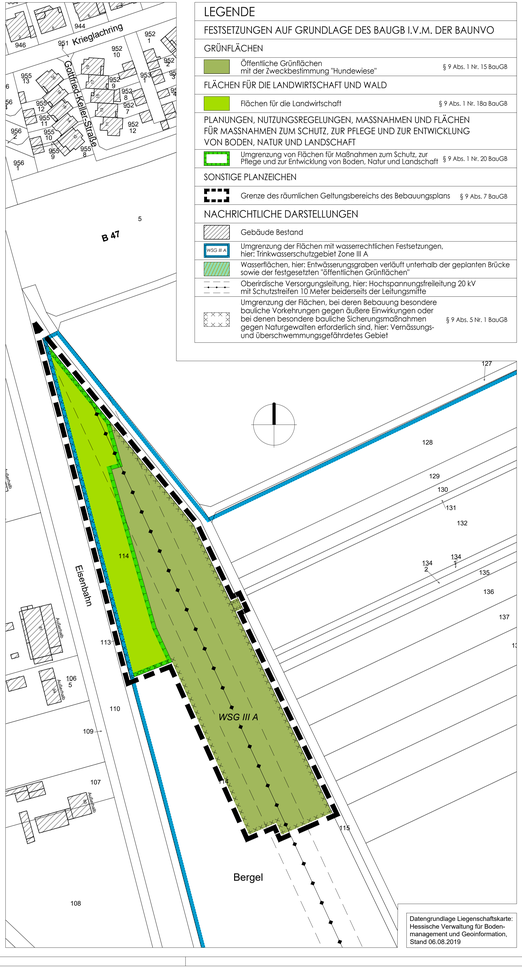
Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Hundewiese Bürstadt Süd" in der Kernstadt Bürstadt

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 39, Flurstücke Nr. 114 (teilweise) und Nr. 115 (teilweise)

Bedingtes Baurecht § 9 Abs. 2 Nr 1 BauGB
bis zur Entwidmung des Entwässerungsgrabens
für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 39, Flurstück Nr. 114 (teilweise) und Nr. 115 (teilweise)





LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hundewiese" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Flächen für die Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- WSG III A — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet Zone III A
- Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben verläuft unterhalb der geplanten Brücke sowie der festgesetzten "Öffentlichen Grünflächen"
- Oberirdische Versorgungsleitung, hier: Hochspannungsfreileitung 20 kV mit Schutzstreifen 10 Meter beiderseits der Leitungsmitte
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

1. Öffentliche Grünflächen; § 9 (1) Nr. 15 BauGB

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Hundewiese" sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig, die der Bewegung und dem Spiel von Hunden dienen. Hierzu zählen umzäunte Wiesenflächen als Freilauf, sowie einzelne bauliche Anlagen wie Bewegungsobjekte, Rampen, Wippen, Hindernisse für Agility-Sport sowie ein Witterungsschutz für die Hundebesitzer. Die Gesamtfläche entsprechender baulicher Anlagen darf insgesamt maximal 100 m² und maximal 30 m² je Anlage umfassen. Andere als die genannten baulichen Anlagen sind unzulässig.

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

Das auf befestigten Flächen bzw. baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich über die Wiesenfläche zu versickern.

Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzrechtlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgestellten Maßnahmen durchzuführen:

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Herstellen der Einfriedungen und sonstiger baulicher Anlagen muss ebenso wie die eventuelle Aufnahme der Nutzung außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um potenziell Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Ausnahmsweise können die entsprechenden Maßnahmen und Arbeiten auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beareuprechten Flächen unmittelbar vor Beginn der baulichen Maßnahmen bzw. vor Aufnahme der Nutzung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandenen Bodenvieter abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Maßnahmenbeginn bis zum Abschluss der Aufnahme der Nutzung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Baufeldkontrolle zu übergeben.

Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten: Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Beleuchtungsanlagen zulässig.

Extensivierung von Grünland: Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch bestimmten Maßnahmenfläche ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Hierzu ist auf Düngung und Einsatz von Pestiziden vollständig zu verzichten. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 15 Juli zu mähen. Eine Nachmahd ab Ende September ist zulässig. Das Mähgut ist abzuführen. Mindestens 20 % der Fläche sind als Altgrasflächen alternierend von der jährlichen Mahd auszunehmen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation von artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

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

Innerhalb der Hundewiese sind mindestens 5 Laubbäume der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze der nachfolgenden Listen zulässig. Hinweis: Die erforderlichen Abstände zur Hochspannungsleitung sind in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber festzulegen.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) sind mit (*) gekennzeichnet und bevorzugt zu verwenden.

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

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

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

(*) Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
(*) Castanea sativa	Eskastanie	(*) Malus sylvestris	Wild-Apfel
(*) Prunus avium	Vogelkirsche	(*) Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	(*) Sorbus domestica	Speierling
(*) Salix caprea	Sal-Weide		

(*) Salix div. spec.: Diverse Weidenarten für die Frühtracht

(*) Obstgehölze in Arten und Sorten;

Sträucher:

(*) Buddleja davidii	Sommerflieder	Corylus avellana	Haselnuss
(*) Cornus mas	Kornelkirsche	(*) Cornus sanguinea	Hartriegel
(*) Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(*) Ligustrum vulgare	Liguster
(*) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	(*) Prunus spinosa	Schlehe
(*) Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	(*) Rosa rubiginosa	Weinrose
(*) Rosa canina	Hundsrose	(*) Sarothamnus scoparius	Besenginster
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht		

4. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die beabsichtigte wasserrechtliche Entwidmung des nur temporär wasserführenden Grabens an der Ostseite des Geltungsbereichs bedingt die Erweiterung der Hundewiese in Richtung der Grabenparzelle. Bis zur wasserrechtlichen Entwidmung des Grabens ist der Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Gewässerrandstreifen von 10 m zur bestehenden Grabenparzelle (Gemarkung Bürstadt, Flur 39 Flurstück Nr 115) bis zur wasserrechtlichen Entwidmung des Entwässerungsgrabens einzuhalten ist. Dieser Bereich wird bis zur Entwidmung des Entwässerungsgrabens als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Nach erfolgter Entwidmung werden die entsprechenden Flächen als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hundewiese" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen müssen überwiegend aus natürlichen Materialien (Holz, Steinmauerwerk) gefertigt werden.

2. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind als Stabgitterzäune, Drahtzäune oder Holzstabketenzäune mit einer Höhe bis maximal 1,60 m oder als Heckenanlagen. Zäune sind mindestens einseitig von außen durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hecken sind als 2-reihige Hecken, Pflanzdichte 3 m, anzupflanzen (Mindestpflanzqualität sind -dichte: Gehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. In den Hecken sind notwendige Tür- und Toröffnungen zulässig. Die Pflanzung von Bäumen in den Hecken ist außerhalb des zeichnerisch dargestellten Korridors zulässig, der sich jeweils 10 m beidseits der Hochspannungsleitung erstreckt. Einzelstandpflanzungen innerhalb dieses Korridors beidseits der Leitungsachse sind der nur als Ausnahme bei vorliegender Genehmigung des Leitungsbetreiber zulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bauliche/risikoangepasste Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Die Hundewiese und die hier zulässigen baulichen Anlagen sind durch Risikoüberschwemmungen kaum gefährdet, da keine möglicherweise schwimmfähigen bzw. auftriebsgefährdeten Gebäude oder Anlagen errichtet werden sollen und auch keine gewässergefährdenden Stoffe gelagert werden. Weitergehende Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums (www.rpda.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (www.bmu.de/download/dateien/hochwasserrisikoz0030400.pdf) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein und die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein, 013 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, baubezinnliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet, z.B. auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB; https://www.bmub.bund.de), zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen.

Vernässungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspeicherungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielgebiete wird insbesondere hingewiesen.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Bereich der beidseitigen Sicherheitsstreifen entlang der Hochspannungsfreileitung sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen nur bei ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind im Übrigen das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung" und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" etc. zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu ernehmen.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Kabel/ Leitung	Mindestabstand/ lichter Abstand	Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel mit Steuerkabel	0,2 m	10 m
Mittelspannungsfreileitung		
Gas- und Wasserbestand mit:		
- Wasserstangsorbtellung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Über das geplante Areal verläuft eine 20-kV-Freileitung. Diese muss mit schweren Fahrzeugen erreichbar sein. Für die 20-kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Leitungsmitte vorzusehen.

2. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

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

3. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

Es liegen der Stadt Bürstadt keine Informationen über Altlastenorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) 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.

Bei einer gezielten Versickerung hat die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen.

4. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Gebietes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von regionalem Saatgut und Gehölzen gemäß § 40 BNatSchG verbindlich vorgeschrieben ist.

Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt"

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

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölze.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Hundewiese Bürstadt Süd" sind Veränderungen der bestehenden Grünlandbewirtschaftung vorgesehen, es ist aber keine flächenhafte Neueinsaat geplant. Für eine ggf. erforderliche kleinflächige Wiedereinsaat ausgefallener oder durch den Zaunbau verletzter Bereiche ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei der Grünlandansaat, insbesondere der Anlage artenreicher Extensivwiesen auf Ausgleichsflächen, sind arten- und blütenreiche Saatgut-Mischungen zu verwenden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst aus einer regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten" oder „Regiocert" zertifiziert sind. Beispielhaft genannt sei hier:

Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese" oder „Nr. 02: Frischwiese"

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Es wird daher empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, zu begrünen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandener Bewuchs auch im Bereich von Zugängen, Zufahrten und angrenzenden Flächen bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) zu schützen ist.

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im BNatSchG (z.B. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte daher der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht (über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sollten dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wären Maßnahmen für eine vorgreifliche Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände zu ergreifen bzw. eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

5. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung / Neuanpflanzung von Gehölzen) übernommen und konkretisiert werden.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone III/A des Trinkwasserschutzgebietes mit der WSG-ID 431-055 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms, Wasserversorgungs- und Dienstleistungs-GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.02.1984 (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 19.03.1984 Nr. 12, Seiten 601-611) ist zu beachten. Insbesondere die in § 3 Nr. 1 genannten Verbote für die Zone III/A sind einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone III/A von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer Bahnstrecke sowie an einer Bundesstraße. Immissionen aus beiden Verkehrsanlagen sind hinzunehmen.

Die Nutzung der Grünfläche „Hundewiese" hat so zu erfolgen, dass es an den Wohngebäuden nördlich der B 47 zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte kommt. Hierzu zählt auch die Vermeidung von Türenschlagen oder Starten von motorisierten Fahrzeugen (nach dem Parken im Umfeld der Hundewiese) während der Nacht- und Ruhezeiten.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 07.03.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB — am 05.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 14.10.2019 bis 15.11.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 08.10.2019

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 27.06.2020

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die ausgelegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 06.07.2020 bis 21.08.2020

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 02.07.2020

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 16.09.2020

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am .....

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

Siegel

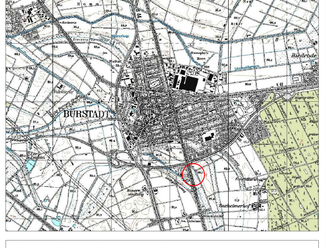
Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

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

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-090-00



Stadt Bürstadt

Einfacher Bebauungsplan "Hundewiese Bürstadt Süd" in der Kernstadt Bürstadt

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	016.042
Datum:	September 2020	Plan-Nr.:	s_1000_mTF
bearbeitet:	AKB/BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de