

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

(Februar 2021)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ zwischen dem Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt, werden die wirksamen Bebauungspläne „Am Brückelsgraben, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 01.10.2008) sowie der Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ (rechtskräftig seit dem 22.04.2017) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

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 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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
- Wohnungen (auch betriebszugeordnete Wohnungen)
- 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 den nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebieten 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.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die innerhalb der „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten Höhenbezugspunkte in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Achse der Bezugspunkte (Verbindungslinie). Höhen zwischen den angegebenen

Höhenpunkten sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstliegende Achse der Bezugspunkte maßgebend.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) auf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden.

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:

Kennziffer Teilbereich	$L_{EK,tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)/m ²]
GE 1.1	63	48
GE 1.2	58	43
GE 2	60	45

Die Emissionskontingente beziehen sich auf das allgemeine Wohngebiet westlich der Bahnstrecke sowie auf das nächstgelegene Wohnhaus im unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich. Für das Wohnhaus im Außenbereich gilt tags und nachts ein Zusatzkontingent von $L_{EK,zus} = 2$ dB(A).

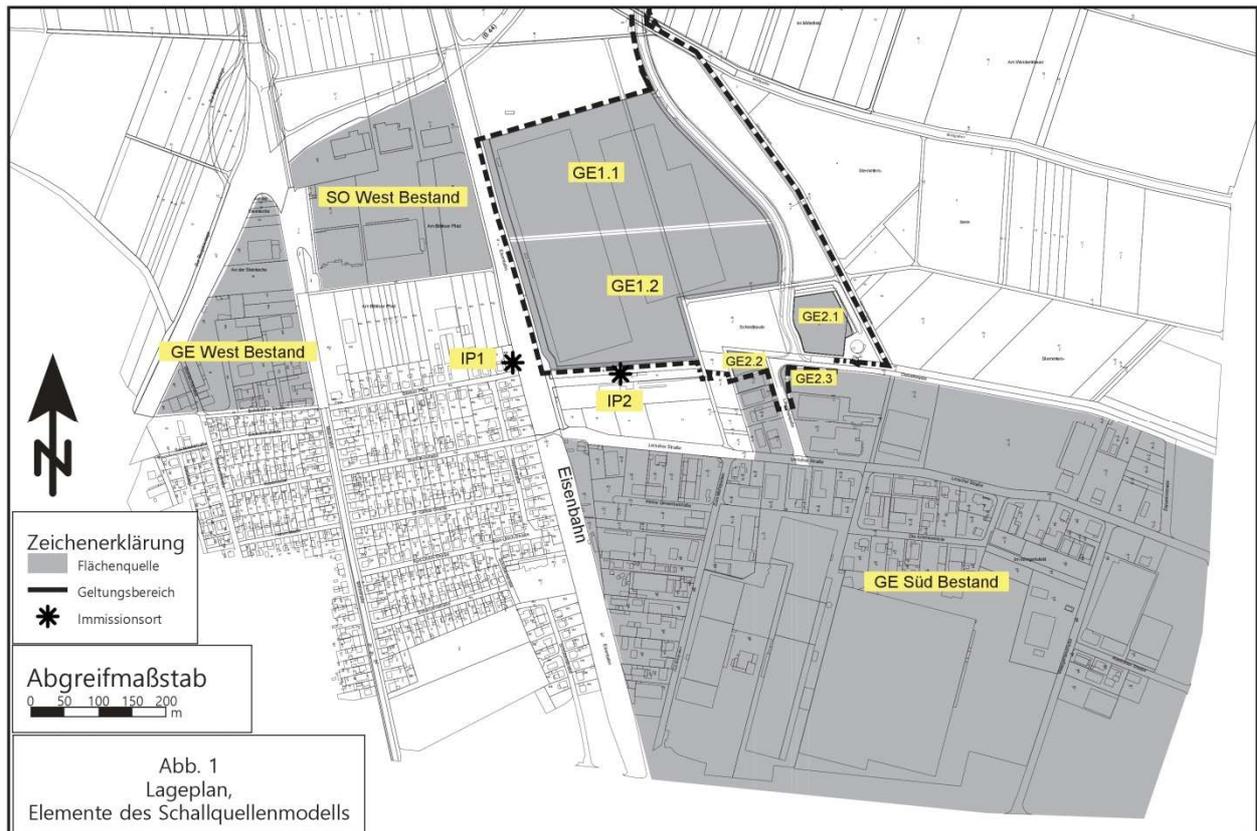
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für das nächstgelegene Wohnhaus im unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

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 der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbe- und Sondergebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm.

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



2. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gewerbegrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweisen.

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

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grünflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.000 m² anzulegen, die als Straßenbegleitgrün und Versickerungsflächen dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ausnahmsweise 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 anfallende Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. (Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße) Als Ausnahme kann eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation zugelassen werden, wenn die Versickerung auf dem Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist. Als weitere Ausnahme kann, unter der Voraussetzung der wasserrechtlichen Genehmigung, die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (Gräben) oder die Versickerung außerhalb der Grundstücksfläche zugelassen werden. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138

„Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen.

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

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit (Maßnahme V 01): Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Habitat-/Gehölzschutz (Maßnahme V 02): Die vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen (Feuchtgehölzkomplex am Gänsweidgraben) östlich der Lilienthalstraße sind zu erhalten. Innerhalb des strukturell eng verzahnten Biotopkomplexes aus Gehölzstrukturen, Gewässerflächen, Röhrichtern und Säumen westlich des Gänsweidgrabens ist jegliche Inanspruchnahme bzw. flächige und funktionale Beeinträchtigung (z.B. durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung u.ä.) unzulässig. Die Biotopflächen sowie die Gehölz- und Röhrichtbestände entlang des Mühlgrabens sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) zu schützen. Die Maßnahmenumsetzung sowie die fachgerechte Ausführung erfolgt in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung und ist durch diese zu überprüfen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren. Bei allen anderen Gehölzstandorten erfolgt die Bewertung hinsichtlich der Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung im Einzelfall durch die Entscheidung der Ökologischen Baubegleitung.

Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen (Maßnahme V 03): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, erfolgen. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zuzusenden.

Zuwanderungsbarriere (Maßnahme V 04): Das jeweilige Baufeld ist für die Dauer der Baumaßnahmen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) zu dem angrenzenden Siedlungsraum (Böschung und Gleisbett der Bahnlinie) hin abzusichern.

Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten (Maßnahme V 05): Abriss- Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flügenden Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Fledermausschonende Gebäudeabbriss-/sanierung (Maßnahme V 06): Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl von Gebäuden sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den

Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die Ausführungsplanung und Überwachung zur Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind ausschließlich außerhalb der Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 31. Januar, zulässig. Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, sind die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben ausnahmsweise vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober, zu verschließen oder zu zerstören. Im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 31. Januar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (Februar bis April). Als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (den Eingriffen vorauslaufende Maßnahmen)

Anlage von Blühstreifen (Maßnahme C 01): Es sind mindestens sechs jährlich wiederkehrende Blühstreifen mit einer Mindestgröße von jeweils 1.000 m² anzulegen. Die Streifenbreite hat dabei mindestens 7 -10 m und die Streifenlänge mindestens 100 m zu betragen. Eine vollständige Randlage dieser Blühstreifen zu Wegen ist nicht zulässig. Die Anlage der Blühstreifen hat durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten Kräutermischung (z.B. Saatgutmischung „LJ Blühstreifen“ der AGRAVIS Raiffeisen AG in Münster, Saatgutmischung „Visselhöveder Nützlingsstreifen“ von CAMENA in Lauenau oder gleichwertig) zu erfolgen. Im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf diesen Teilflächen auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Die Entwicklungszeit der Streifen wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach werden sie turnusmäßig umgebrochen und wiederum neu eingesät. Die Maßnahmenflächen unterliegen also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Alternativ ist auch die Anlage größerer Blühflächen zulässig, wobei die Flächengröße dann entsprechend des möglichen Revier-Steigerungspotenzials in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße festgelegt werden muss. Eine Funktionskontrolle der Blühstreifen bzw. -flächen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Lage und ergänzende Festlegungen sind im Rahmen eines Kompensationskonzeptes darzustellen. Die Funktionskontrolle wird für den gesamten Funktionsraum für die Dauer von fünf Jahren im Rahmen des Monitorings festgelegt. Diese Anlage der Blühstreifen bzw. -flächen ist zwingend vor der baulichen Realisierung umzusetzen. Die Maßnahme zur Anlage von Blühstreifen wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Maßnahmenkomplex 1: Gemarkung Bürstadt, Flur 41, Flurstücke Nr. 17/1, Nr. 17/2 und Nr. 18 (jeweils teilweise) und Maßnahmenkomplex 2: Gemarkung Riedrode, Flur 4, Flurstücke Nr. 91, Nr. 103 und Nr. 116 (jeweils teilweise)) durchgeführt und dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Verschluss von Bohrlöchern (S 01): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

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

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Riedrode, Flur 4, auf den Flurstücken 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 E1a:

Neuanlage artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese mit extensiver Bewirtschaftung

Maßnahme E1b:

Neuanlage artenreiche, extensiv genutzte Feuchtwiese mit extensiver Bewirtschaftung

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

4. 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)

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.

Entlang des westlichen Gebietsrandes der Bereiche GE1.1 und GE1.2 sowie an den nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen des Bereichs GE2 (siehe zeichnerische Festsetzung) ist jeweils eine mindestens 5-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten und einem Anteil an Sträuchern von 80% und an Laubbäumen von 20% anzupflanzen. In den Saumbereichen der Hecke sind Blühflächen zur Bienenweide zu entwickeln (siehe Punkt D.8.2).

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 Grundstücksbepflanzung sind bienenfreundliche Gehölze anzupflanzen.

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 nach den anerkannten Regeln der Technik 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.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Im Teilbereich GE2 östlich der Lilienthalstraße sind Dächer 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 (vgl. Festsetzung unter Punkt B.1.).

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

Als neue Höhe der Geländeoberfläche im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung A.1. zu ermitteln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO)

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.

Begrünte Dächer sind zulässig. (vgl. Festsetzung unter Punkt A.4.)

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.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

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. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe Festsetzung Nr. A.4.) 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 Schrumpfun gen 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 vernässstes 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 Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dammbbruch) 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 Hochwasserschutzanlagen 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 Bergrung und Dokumentation des Denkmals erfolgen, deren Kosten der Veranlasser zu tragen hat (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Der konkrete Untersuchungsumfang ist im Rahmen eines 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 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).

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.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. 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.

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Nähere Informationen sind bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde erhältlich.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

5. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz / Niederschlagswasserversickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen.

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

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sind diese 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. der Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

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 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.

Für die vorgesehene Geländeauffüllung oder Bodenaustausch mit externem Material gilt:

- Unterhalb 89,70 müNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,70 müNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,70 müNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.²⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.

Anm.³⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“ vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich für alle Grundstücke eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. 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. Die Sohlen der Versickerungsanlagen dürfen nicht tiefer als 89,70 m_{üNN} liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von >1 m zu gewährleisten. Flächen der LKW-Andienung sind in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet befindlichen Waldflächen bei wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur schadlosen Einleitung von Niederschlagswasser in die benachbarten Gräben zu berücksichtigen sind. Waldschäden durch Vernässung sind auszuschließen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Einrichtung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hingewiesen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

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 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 Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

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

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 in der Nähe 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.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) innerhalb des Gewerbegebietes möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterfliegbare Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden).

Ökologische Baubegleitung (E 03): Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen - hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

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 Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten - derzeit nicht ersichtlichen, erst später eingetretenen - 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 der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird 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 Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

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. Beispielfhaft 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. Beispielfhaft 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 Anichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (1 Stück/lfm Wand).
- Dächer sind möglichst 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.

- 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.

9. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.4.) 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 Roskastanie), *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/Jelängerjelleber), *Parthenocissus* i.S. (Wilder Wein in Sorten), *Polygonum aubertii* (Schlingknöterich), *Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

10. Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich der Mühlgraben (Gewässer 3. Ordnung) sowie der Gänsweidgraben. Diese Oberflächengewässer verfügen über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. In diesen Bereichen von zehn Metern landseits der Böschungsoberkante sind bauliche Anlagen ebenso unzulässig wie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

11. Belange der Bahn

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Vorhaben im Plangebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet sowie die gesamten dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Auf die von den stromführenden Teilen der nahegelegenen 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. Freiflächenplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen, Maßnahmen zum Ausgleich) übernommen und konkretisiert werden.

13. 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.

14. 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.

15. 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-Norm	Inhalt	Derzeitiges Ausgabedatum
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	2014-07
DIN 45691	Geräuschkontingentierung	2006-12