Stadt Bürstadt

4. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner" in Bürstadt

Für folgende Flurstücke:

- Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 300/5 (teilweise), Nr. 300/6 (teilweise), Nr. 300/7 (teilweise), Nr. 300/9 (teilweise) und Nr. 321
- Gemarkung Bürstadt, Flur 10, Flurstücke Nr. 103/1, Nr. 103/2 (teilweise), Nr. 103/3 (teilweise), Nr. 104/3, Nr. 105/2 (teilweise), Nr. 106/3 (teilweise), Nr. 106/4 (teilweise), Nr. 107/4, Nr. 108/3, Nr. 109/4, Nr. 110/4 (teilweise), Nr. 111/5 (teilweise), Nr. 113 (teilweise), Nr. 113/1, Nr. 114/5 (teilweise), Nr. 120/1, Nr. 120/3, Nr. 121/5, Nr. 121/7, Nr. 121/8, Nr. 121/10, Nr. 121/13, Nr. 122/7, Nr. 122/11, Nr. 122/12, Nr. 123/3, Nr. 123/9, Nr. 123/10, Nr. 123/12, Nr. 123/13, Nr. 123/14, Nr. 123/15, Nr. 460/2, Nr. 460/3, Nr. 461, Nr. 462/1, Nr. 463/1, Nr. 464, Nr. 465, Nr. 466, Nr. 467, Nr. 468, Nr. 469/1, Nr. 469/2, Nr. 470/1, Nr. 470/2, Nr. 470/3, Nr. 471, Nr. 477, Nr. 478, Nr. 479, Nr. 480/1, Nr. 480/2, Nr. 480/3, Nr. 481/2, Nr. 481/3 und Nr. 481/4,
- Gemarkung Bürstadt, Flur 22, Flurstücke Nr. 323, Nr. 325/29 (teilweise), Nr. 328/1 (teilweise), Nr. 329 und Nr. 414
- Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1, Nr. 2, Nr. 3/1, Nr. 3/2, Nr. 4/4, Nr. 4/5, Nr. 5 und Nr. 6 (teilweise)

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner" in Bürstadt wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner" (in Kraft getreten am 22.10.2016) vollständig überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung		GRZ	GFZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]
6.1	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,4	0,8	-	II	12,00
8.1	GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,8	2,2	10,0	IV	15,00
8.2	GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,8	2,2	10,0	IV	15,00
	SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter" (§ 11 BauNVO)	0,6	0,6	-	I	10,00

Planungsrechtliche Festsetzungen; Maß der baulichen Nutzung

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
6.1	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
8.1 8.2	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Versorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, LR1: Leitungsrechte zugunsten der E.ON Ruhrgas AG, LR2: Leitungsrechte zugunsten der EWR AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Gebäude Bestand	
	Geplante Bebauung	
	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
	Bauverbotszone der Bundesstraße (B 44)	§ 9 FStrG

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 -12
64625 Bensheim
e-mail info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8, 11, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1. Sondergebiet

Der zeichnerisch entsprechend festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter" festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt der Art Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m² einschließlich eines eventuellen Backshops oder eines Cafés. Die Fläche für Rand- und Nebensortimente aus dem Bereich der Nicht-Lebensmittel (Non-Food) wird auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² begrenzt. Im Rahmen der Rand- und Nebensortimente ist der Verkauf folgender Sortimente zulässig: Gartenbedarf, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen, Zeitschriften. Weitere Sortimente können als Rand- und Nebensortiment als Ausnahme zugelassen werden, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Andere Nutzungen sind unzulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf zur Herstellung einer Werbeanlage (Werbepylon) auf einer Fläche von 25 m² um maximal 5 m überschritten werden.

1.2. Mischgebiete

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teile des Geltungsbereiches werden gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Vorhaben, die gemäß Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen,
- Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe)
- Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die Gewerbebetriebe sind, aber nicht den Vergnügungsstätten zugerechnet werden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,
- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß folgender Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk ▪ Reformwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitäts-, Orthopädiewaren ▪ Schnittblumen ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonst. Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Sportartikel ▪ Nähmaschinen und Zubehör ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotowaren ▪ Musikalienhandel, Bild- und Tonträger ▪ optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Telekommunikations- und EDV-Bedarf ▪ Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte* ▪ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Beleuchtungskörper	▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Möbel / Küchen / Büromöbel / Matratzen / Sanitär- / Badeinrichtung ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"), Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik* ▪ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster und Türen ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Gartenbaustoffe, Torf und Erde ▪ Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder) ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz / Motorräder / Mopeds / Kfz-Zubehör / Rasenmäher / Motorrad- und Fahrradzubehör ▪ Anntennen / Satellitenanlagen ▪ zoolog. Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung

* Der Bereich Elektrogeräte stellt eine gewisse Ausnahme dar, da heutige Fachanbieter, v.a. Fachmärkte, i.d.R. ein breites Spektrum an Elektrogroß- und -kleingeräten führen. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein entsprechender Anbieter auch an einem dezentralen Standort zulässig sein könnte.

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.

Vorhaben, die gemäß Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelhandelsvorhaben.

Für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann zentrenrelevanter 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 des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.3. Gewerbegebiete

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teile des Geltungsbereiches werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Vorhaben, die gemäß Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen
- Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe)
- Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die Gewerbebetriebe sind, aber nicht den Vergnügungsstätten zugerechnet werden
- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß unter Punkt A.1.2. genannter Sortimentsliste

Vorhaben, die gemäß Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelhandelsvorhaben.

Für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann zentrenrelevanter 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 des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird bestimmt, dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Teilbereiches mit der Kennziffer 8.2 (Flur 38, Flurstück Nr. 5) bis 10 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässigerweise errichteten Verkaufsfläche sowie Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen auf diesem Flurstück ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sich das Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel" der bestehenden Einzelhandelsnutzung hierdurch nicht verändert.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen, d.h. bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m, kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Überschreitungen der westlichen Baugrenze im Bereich der an die B 44 angrenzenden Grundstücke (in Richtung B 44) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind innerhalb der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten" zulässig und müssen im Übrigen im gesamten Plangebiet einen Abstand zum Fahrbahnrand der B 44 von mindestens 40 m (Baubeschränkungszone nach FStrG) aufweisen.

3. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten" zulässig.

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Ausnahme nach § 9 FStrG notwendig (siehe auch Texthinweis unter Punkt B.6.).

4. Regelung der Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der an die Bundesstraße B 44 angrenzenden Grundstücke ausschließlich an den Straßen „Die Lächner" und „Weidenweg" zulässig.

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

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Für das Sondergebiet gilt: Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist vorhandener Bewuchs zu schonen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Der Gehölzbestand ist durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze zu verdichten. Die Pflanzdichte ist mit einem Strauch je 1,5 m² vorzusehen. Bei Bestandgehölzen liegt eine ausreichende Pflanzdichte bei Kronenschluss vor.

Für das Sondergebiet gilt: Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden). Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Für das Sondergebiet gilt: Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RASt 06 freizuhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Vorhandene Gehölze und Gehölzsukzession innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch Anpflanzung von Sträuchern (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 - 100 cm) der nachfolgenden Pflanzliste zu verdichten. Innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes ist eine Bepflanzung mit einem Pflanzenabstand von maximal 1,50 m nachzuweisen. Für die Anpflanzung von Sträuchern außerhalb dieser Flächen werden die nachfolgend aufgelisteten Arten im Übrigen empfohlen.

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risikogebiet des Rheins gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt wurden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Gefahrenkarten HWGK Rhein_012 und 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 des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. 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). 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.

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.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

B. Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

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

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass 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.

2. Denkmalschutz

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 § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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).

Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

4. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

5. Baugrund und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für das Plangebiet verschiedene Einträge. Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG (vormals Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie - HLUG) mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden:

- ALTIS-Nr. 431.005.020-001.116; Die Riedwiese 5
- ALTIS-Nr. 431.005.020-001.061; Lampertheimer Straße 21
- ALTIS-Nr. 431.005.020-001.035; Nibelungenstraße 5
- ALTIS-Nr. 431.005.020-001.256; Die Lächner 5
- ALTIS-Nr. 431.005.020-001.114; Die Lächner 6-8

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher 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. Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

6. Stellplatzsatzung

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

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Ausnahme nach § 9 FStrG notwendig. Für die Ausnahmegenehmigung wird in der Regel eine Verwaltungsgebühr erhoben. Im Rahmen des Bauantrages kann eine solche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Die Zustimmung hierzu wurde seitens Hessen Mobil in Aussicht gestellt, soweit ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße eingehalten wird.

7. 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 Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher 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 Tieren geschützter 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind vor Beginn von Gebäudeabriss-, -umbau- oder -sanierungs-Maßnahmen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen 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 Ausführung bzw. Überwachung der Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.
- Beschränkung der Ausführungszeit für Gebäudeabbruch und Fassadenarbeiten: Der Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Veränderungen an Fassaden, z.B. im Zuge von Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, soll nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Das Vorhandensein von Gebäuden im Geltungsbereich ermöglicht das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Im Falle eines begonnenen Nestbaus und eines anstehenden Abrisses/Umbaus oder einer Sanierung ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten ist, bevor mit den Arbeiten begonnen werden darf. Eine vorherige Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person ist zwingend erforderlich.
- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze soll nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze.
- Absuche nach Zauneidechsen: Durch eine fachlich qualifizierte Person ist das Plangebiet vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen zu begehen und auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (z.B. Aufstellen eines Schutzzaunes, Umsiedlung) sind durch die fachlich qualifizierte Person zu bestimmen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.
- Verzögerungen im Bauablauf: Auf mögliche Verzögerungen, die z.B. infolge notwendiger Umsiedlungen (z.B. bei der Zauneidechse) entstehen können, wird hingewiesen.
- Ökologische Baubegleitung: Eine vorherige Kontrolle des Baufeldes (vor Baufeldfreimachung bzw. vor Abriss/Umbau etc.) durch eine fachliche qualifizierte Person wird empfohlen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verbindlich auszuschließen.

8. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser sollte versickert werden. Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühestmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

9. Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

10. Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. Kanalbetreibers einzuholen.

11. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Bauverwaltung Bürstadt eingesehen werden.

12. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

13. Hinweise und Empfehlungen zu Kampfmittelresten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Kampfmittelreste bislang nicht stattgefunden hat und bei Baumaßnahmen daher entsprechende Vorsicht geboten ist.

Es wird daher empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sollen, eine entsprechende Überprüfung durchzuführen (Sondieren auf Kampfmittel). Hierbei sollte grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall entsprechende Anfragen an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zu stellen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 13.06.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 04.07.2018
Förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom 12.07.2018 bis 15.08.2018
Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 04.07.2018
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 19.09.2018

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung 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 ....

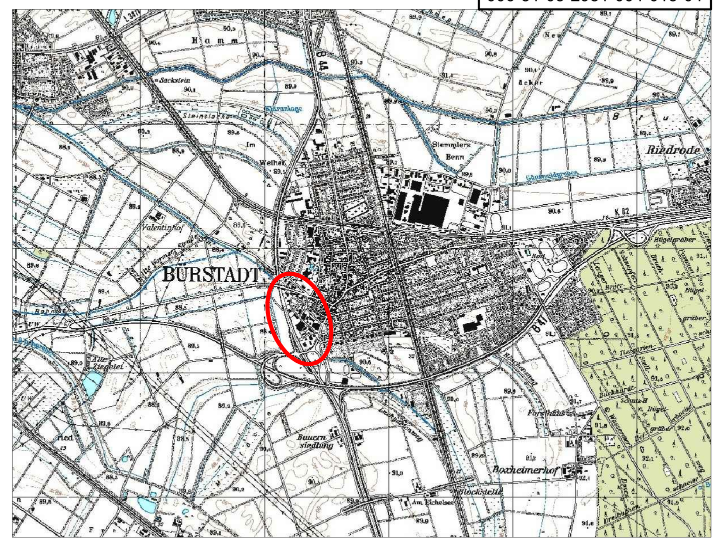
Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

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)

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-015-04



Stadt Bürstadt

4. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner" in Bürstadt

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	16.036
Datum:	September 2018	Plan-Nr.:	s_1000_mTf
gez.:	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