



# Stadt Bürstadt

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" in Bürstadt

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 40, Flurstücke Nr. 144 (teilweise), Nr. 380, Nr. 381 (teilweise), Nr. 400, Nr. 403 (teilweise), Nr. 408, Nr. 409 (teilweise), Nr. 413, Nr. 419 und Nr. 436 (teilweise)

| Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)                 |                           |     |                        |   |
|---|---------------------------|-----|------------------------|---|
| (Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen) |                           |     |                        |   |
| Planungsrechtliche Festsetzungen                                |                           |     |                        | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen   |
| Art der baulichen Nutzung                                       | Maß der baulichen Nutzung |     | Bauweise               | Dachneigung   |
|   | GRZ                       | GFZ | Zahl der Vollgeschosse | Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1) / Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1) |
| WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                          | 0,4                       | 0,8 | II                     | 6,80 / 10,50  |

1) Siehe Ziffer 1.1.5. der textlichen Festsetzungen.

2) Siehe Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" in Bürstadt wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" (in Kraft getreten am 05.03.2016) in Teilbereichen überplant und ersetzt.



| LEGENDE  |   |
|--|---|
| <b>FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO</b>   |   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |   |
|  | Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO   |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>   |   |
|  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO   |
|  | Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO   |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>  |   |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsbenutzter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   |
| <b>GRÜNLÄCHEN</b>  |   |
|  | Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB   |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> |   |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB   |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |   |
|  | Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  |
| <b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN</b>  |   |
|  | Gebäude Bestand   |
|  | Beispielhaftes Baukonzept   |
|  | Beispielhafte Grundstücksteilung  |
|  | Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) außerhalb des Plangebietes; hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" |
|  | Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA   |
|  | Unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Gasochdruckleitung   |

### Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
    - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
      - Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen des Geltungsbereichs werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
      - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
      - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
      - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei ein Dachgeschossausbau unterhalb der Vollgeschossgrenze ebenso möglich ist. Für Doppelhaushälften sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
      - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 6,80 m und eine Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximale Gebäudehöhe. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der „Verkehrsfächchen“ besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsbenutzter Bereich“ festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Achse der Bezugspunkte (Verbindungsfläche). 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.
    - Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
      - Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
    - Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB**
      - Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden auf 3,00 m festgesetzt (auch für Gebäuwände). Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen etc.) bleiben unberührt.
    - Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
      - Es wird für Baugrundstücke eine maximale Größe von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
      - In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
      - Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitblättrig über die belebte Bodenebene auf den Grundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nach § 3 Nr. 1 der Schutzbestimmung zum Trinkwasserschutz mit der WSG-ID 431-053 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms, Wasserversorgungs- und Dienstleistungs-GmbH vom 23.02.1984 (StAnz. 12/84 S. 606, geändert am 14.12.1984, StAnz. 01/85 S. 62) unzulässig.
      - Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu versickern.
      - Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
      - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rotierenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelege, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.
      - Maßnahmen zum Artenschutz:
        - Beschränkung der Rodungszeit für Gehölze: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten, Hausgärten etc.). Ausnahmefälle können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandenem Bodennest abgesehen werden (Bauteilkontrolle). Im Nachweisedfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung der Baustelle bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Bauteilkontrolle zu übergeben.
      - Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Ausnahmefälle können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandenem Bodennest abgesehen werden (Bauteilkontrolle). Im Nachweisedfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung der Baustelle bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Bauteilkontrolle zu übergeben.
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB**
      - Je angfangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugrundstücke ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.
      - Pro 4 Stellplätze ist in räumlicher Nähe mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzflächen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
      - Im gesamten Plangebiet sind bei Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend die Arten der Pflanzlisten zu verwenden.
      - Pflanzlisten:
        - Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):
          - Acer campestre (Feldahorn)
          - Carpinus betulus (Hainbuche)
          - Quercus robur (Stieleiche)
        - Laubbäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
          - Acer campestre (Feldahorn)
          - Prunus avium (Vogelkirsche)
          - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
      - Sträucher:
        - Cornus mas (Kornelkirsche)
        - Corylus avellana (Haselnuss)
        - Ligustrum vulgare (Liguster)
        - Prunus spinosa (Schlehe)
        - Rosa canina (Hundsrose)
      - Grünhecken:
        - Cornus sanguinea (Hartweige)
        - Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen)
        - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
        - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
        - Rosa rubiginosa (Weinrose)
  - Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
    - Als neue Höhe der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und der überbaubaren Flächen wird im Sinne der HBO die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Verkehrsfächchen“ besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsbenutzter Bereich“ festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung Ziffer 1.1.5. zu ermitteln.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO**
  - Dachausbildung**
    - Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen. Für Doppelhaushälften wird die Dachneigung auf mindestens 35° bis maximal 38° begrenzt. Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Zeltldächer zulässig. Bei Einzelhäusern sind zudem an der Firstlinie höhenversetzte Putzdächer zulässig (als

- Sonderform des Satteldaches mit Höhenversatz der Dachflächen am First.**
    - Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine in roter bis brauner oder grauer bis schwarzer Farbe zu verwenden. Die Errichtung von extensiv begrüntem Dachem ist ebenfalls zulässig. Fasererstein ist grundsätzlich unzulässig.
    - Die Gestaltungsfestsetzungen nach den Ziffern 2.1.1. und 2.1.2. gelten in dem Fall der Solarenergienutzung auf Dachflächen von Einzelhäusern, sofern die Dachflächen durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen belegt werden.
  - Fassaden**
    - Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Große oder dunkle Farbtole sind ausgeschlossen.
    - Naturhafte Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.
  - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
    - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen, der bebauten Grundstücke sind von Versiegelung freizuhalten, grünlächig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind überwiegend die Arten der Pflanzlisten zu verwenden.
    - Bei teilweiser Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen können die erforderlichen Grünflächenabstände zu Nachbargrenzen zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.
  - Einfriedungen**
    - Bei Einfriedungen mit einem Zaun ist zwischen Zaun und Boden mindestens ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
  - Anlagen zum Sammeln von Müll**
    - Mülltonnen und Abfallbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entzieren. Mülltonnen und Abfallbehälter sowie deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 2 m hohe Schritthöhe oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste für Sträucher mit einer Pflanze je 2qm der Sicht und der Sonneinspeicherung zu verdecken.
  - Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen**
    - Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wohngebietes sind als Leuchtmittel Natriumdampf- oder warm-weiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden.
  - Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
    - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vermittlungsgewährte Fläche gekennzeichnet.
    - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.
  - Hinweise und Empfehlungen**
    - Baugrund und Grundwasser**
      - Aus der Altflächendatensatz „ALITIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altstandorte, Altablagern), schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden. Auch nach Kenntnisstand der Stadt Bürstadt liegen für das Plangebiet keine Informationen über Boden- oder Grundwasserunreinigungen, Altlasten oder Altlasten vor.
    - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnis über den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 415, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei Bodenkundlichen der Bodenkundlichen der geologischen Dienst, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
  - Bodendenkmäler**
    - Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinergläser, Skelettreste), sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (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 sichern (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).
  - Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen**
    - Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgeplant werden können. Im Hinblick auf Baumspaltungen im Bereich von Leitungsstrassen 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 Leitungsstrassen zu beachten, dass bei der Fällung von Bäumen die Leitungsstrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand zwischen den Gehölzen und den Leitungsstrassen unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzusprechen.
    - Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Saatgut, welches zur Begrünung der Ausgleichsflächen verwendet werden wird, aus regionaler Herkunft stammen soll.
    - Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandener Bewuchs bauteillich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.A.) zu schützen ist.
    - Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenan einzuzeichnen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen) übernommen und konkretisiert werden.
  - Fassaden- und Dachbegrünung**
    - Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich, sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
    - Ebenso wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, zu begrünen.
  - Energiebewusstes Bauen und Nutzung regenerativer Energien**
    - Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung). Die Dachflächen von Gebäuden sollten zur Optimierung der Solarenergienutzung vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden.
  - Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie weist darauf hin, dass die Errichtung von oberirdischen Erdwärmesonden-Anlagen nach dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Klimaschutz Verbraucherschutz, Wiesbaden (HMUELV) vom 02.02.2012 nicht zulässig ist (siehe auch die Standortbeurteilung in der Karte „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen, Kreis Bergstraße“).
  - Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme im Übrigen eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich ist.
- Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**
  - Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers sowie zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren wird empfohlen, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Bei der Installation von Zisternen ist § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie die DIN 19098 dringend zu beachten. In Anbetracht der hohen Grundwasserstände wird empfohlen, Zisternen aufreißersicher herzustellen.
  - Es wird auf § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
  - Eine Versickerung von Niederschlagswasser über eine Rigole ist genehmigungspflichtig, wenn das Wasser vor der Einleitung in die Rigole ausreichend durch eine technische Anlage vorgereinigt wird und der

- Abstand zwischen dem höchstmöglichen Grundwasserstand und dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage mindestens einen Meter beträgt. Dabei ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,5 müNN auszugehen. Die Sohle jeder Art von Versickerungsanlage darf daher nicht tiefer als 89,5 müNN liegen, damit eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und der Grundwassererschützung gewährleistet sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenebene in Form von Rigolen ist dagegen wasserrechtlich zulässig. Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserentsorgung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Vermögens- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
  - Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind die großflächigen Grundwasserpiegelaufhebungen beachtlich, die im Rahmen einer Küstenaufbaumaßnahme zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsbereichen mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vermäschung) zu rechnen. Diese sind einschlägigspätere hinzuermitteln. Wer in ein bereits vermässes oder vermässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vermässung trifft, kann bei auftretenden Vermässungen keine Entschädigung verlangen.
  - Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.
  - Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rücktaufendes Wasser aus Kanal, Zisternenoberlauf etc. abzusichern.
  - Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwassererisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländedatenbanken Gefahrenkarten für den Rhein und die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserzonen abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt „G 13“) ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser (H<sub>100</sub>) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) überflutet werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angedacht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährlichen 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://wpj-darmstadt.hessen.de>) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<http://www.bmu.bund.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauhersteller, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs.2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn andere weniger wassergefährliche Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwasserresistent errichtet werden kann. Sollte dies der Fall sein, ist der zuständige Katastrophenschutz der Unteren Wasserbehörde wie geplant errichten werden, wenn das Vorhaben spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die Bauweise hinsichtlich der Errichtung festsetzt hat.
- Löschwasserversorgung und Rettungsweg**
  - Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach DIN WAG-Arbeitsblatt W 405. Die Diffundierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauanordnungsverordnung (BAUNVO).
  - Im Rahmen der Offizierplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4068 zu kennzeichnen.
  - Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenreife Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
- Wasserschutzgebiet**
  - Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes mit der WSG-ID 431-053 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms, Wasserversorgungs- und Dienstleistungs-GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.02.1984 (StAnz. 12/84 S. 606, geändert am 14.12.1984, StAnz. 01/85 S. 62) ist zu beachten. Insbesondere die in § 3 Nr. 1 dieser Verordnung genannten Verbote für die Zone IIIA sind einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.
  - Es wird von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt darauf hingewiesen, dass folgende Arbeiten verboten sind:
    - Das Versenken und Versickern von Abwasser einschließlich des von dem öffentlichen Verkehr genutzten Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) abfließenden Abwassers.
    - Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilanstalten, Gewerbebetriebe, von dem Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Schutzzone IIIA hinausgeleitet wird.
    - Erdauflüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.
- Kampfmittel**
  - Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder wird beachtet, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich auszugehen.
- Immissionsschutz**
  - Für Grundstücke entlang der Wasserwerkstraße wird zur Minderung der Verkehrslärmwirkungen eine Orientierung der Schall-Linien und Außenwände der Gebäudesiebel empfohlen. Für Schlafräume mit Orientierung zur Wasserwerkstraße wird der Einbau schalldämmender Lüftungselemente empfohlen, sofern das Wohngebäude nicht über eine zentrale Lüftungsanlage verfügt.
- Artenschutz**
  - Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späterer Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im BNatSchG (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, um unter anderem für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle heimischen Fledermausarten, Zwerghirschen, Zaunrüben) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu sorgen. Ein Verstoß 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 Bußgelder- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote fließen unabhängig davon, ob die baulichen Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
  - Die Bauherrenhaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Durchführung der baulichen Maßnahmen nicht erfolgt. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte daher der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermessungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführenschnitten, 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 Vermessungsnachnamen) sollte als Nachweis erstellt werden.
  - Zeltliche Verschulungen 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 Ausnahme genehmigung 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.

### PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss** der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2017
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 24.03.2018
- Öffentliche Auslegung** des Entwurfes der Bebauungsplanung mit Begründung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auslegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 03.04.2018 bis 04.05.2018
- Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 27.03.2018
- Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 13.06.2018

Der Magistrat der Stadt Bürstadt, den 29.06.2018

Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.2018

Der Magistrat der Stadt Bürstadt, den 16.07.2018

Unterschrift Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

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



## Stadt Bürstadt

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" in Bürstadt

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 16.034

Datum: Juni 2018 Plan-Nr.: s\_1000\_MT

gez.: SF geö.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@szp.de  
Tel: (06251) 8 55 12 - 10 Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.szp.de