Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Westlich der Wasserwerkstraße, BA V" in Bürstadt

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 30, Flurstück Nr. 1/2 (teilweise), Flur 40, Flurstücke Nr. 139/3 (teilweise), Nr. 144 (teilweise), Nr. 145, Nr. 146/1 (teilweise), Nr. 146/2 und Nr. 436 (teilweise)

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12-0
Fax: (06251) 8 55 12-2
e-mail: info@s2ip.de
www.s2ip.de

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a — 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. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen, hier: Spielplatz — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- HL BLT — 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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Gebäude Bestand
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Gashochdruckleitung
- Sichtflächen, die von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten sind
- WSG III — Trinkwasserschutzgebiet Zone III
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Verrüsungs- und Überschwemmungsgefährdetes Gebiet — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 15.02.2017

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Westlich der Wasserwerkstraße, BA V" in Bürstadt wird die bestehende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich der Wasserwerkstraße, BA IV" (Kraft getreten am 30.06.2018) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

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]			
WR	0,35	0,7	II / II [2]	6,80	10,50		a	0° - 45° [3]
WA	0,35	0,7	II / II [2]	6,80	10,50		a	0° - 45° [3]

[1] Gleiche Ziffer A 1.1.5 der textlichen Festsetzungen.
[2] Gleiche Ziffer A 1.1.4 der textlichen Festsetzungen.
[3] Siehe Ziffer B 2.1.1 der textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1.0 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen des Geltungsbereichs werden als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Entlang der Wasserwerkstraße werden die entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.3 Gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

1.1.4 Gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

1.1.4 Gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Für Doppelhaushälften sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.1.5 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.

Abbildung 1: Definition der zulässigen Gebäudehöhen bei den entsprechenden Geländeprofilen

Die festgesetzte Firsthöhe kann durch technische Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse. Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten (s. Angaben in den Straßenflächen) 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 Straßenachse maßgebend. Führt auch das zu keiner eindeutigen Ermittlung des Bezugspunktes so ist der höher gelegene maßgebend.

1.2.0 Die Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

1.3.0 Die Tiefe der Abstandsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 a BauGB

1.3.1 Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden auf 3,00 m festgesetzt (auch für Giebelwände). Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen etc.) bleiben unberührt.

1.4.0 Die Größe der Baugrundstücke
gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

1.4.1 Es wird für Baugrundstücke eine maximale Größe von 650 m² sowie eine Mindestgröße von 325 m² festgesetzt.

1.4.2 Die Mindestgröße kann unterschritten werden, wenn mindestens mit Realteilung realisiert werden. In diesem Fall beträgt die Mindestgrundstücksgröße (je Doppelhaushälfte) 250 m².

1.5.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.5.1 In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

1.6.1 Das an den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nach § 3 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Bürstädter Wald" vom 23.02.1984 veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 19.03.1984, Nr. 12, Seiten 601 - 611) unzulässig.

1.6.2 Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den entlang der Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden Grünflächen sowie in den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes zu versickern.

1.6.3 Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.6.4 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe festgesetzt:

Im Osten ist entlang der Wasserwerkstraße eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von mindestens 15 % (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) zu pflanzen. Die Sichtflächen von Einmündungsbereichen sind von Gehölzen freizuhalten; hier sind Saumbereiche zu entwickeln, bevorzugt kleine Blühflächen zur Bienenweide (beispielsweise die Mischung „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum" von Rieger-Hofmann oder Entsprechendes (s. C 4 „Vorgaben für eine bienenfreundliche Stadt).

Anlage und Pflege von extensiv genutzten Wiesenflächen entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches. Die Wiesen sind mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist unzulässig.

Erdlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches sind zur Verbesserung der Bienenweide außerdem insgesamt mindestens 5 Blühflächen/Blühstreifen à 20 m x 3 m anzulegen. Zu verwenden ist hierfür beispielsweise die Mischung „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum" von Rieger-Hofmann oder Entsprechendes (s. C 4 „Vorgaben für eine bienenfreundliche Stadt).

1.6.5 Maßnahmen zum Artenschutz:

1.6.5.1 Räumliche Beschränkung für Baustelleneinrichtungsflächen (Vermeidungsmaßnahme V 01): Baustelleneinrichtungsflächen für die Errichtung von Gebäuden oder die Herstellung von Erschließungsanlagen sind ausschließlich innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs zulässig. Hinweis: Ergibt sich die Notwendigkeit, Ackerflächen außerhalb dieses umgrenzten Bereiches zu nutzen, so sind diese Flächen vorlaufend auf das Vorhandensein von Hamsterbauen zu überprüfen.

1.6.5.2 Beschränkung der Ausführungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 02): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustelleneinrichtungen muss außerhalb der Zeit vom 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise 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. der Errichtung von Gebäuden und Anlagen durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). In Nachweisfall der Nistplatz bzw. die Fortpflanzungsstätte bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Baufeldkontrolle zu geben.

1.6.5.3 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen (Vermeidungsmaßnahme V 03): Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die vorkommenden Zauneidechsen zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Einfangen und umsiedeln darf nur durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

1.6.5.4 Schaffung von Ersatzhabitaten: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Eidechsen, ist vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 03) ein geeigneter Siedlungsraum neu anzulegen, oder ein bereits besetztes Siedlungsareal strukturell zu optimieren. Entsprechende Maßnahmen sind innerhalb der Maßnahmenfläche 5.6.4 zulässig, jedoch nur in Teilflächen, die nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß 1.6.2 genutzt werden.

Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer Ähnlichkeit Aufheizung im Sommer zu vermeiden; außerdem sind kleinere Areale (rund 20 m²) als Schotterfläche (bspw. aus Bahnschotter; Schichtdicke etwa 20 cm) anzulegen; zur Vervollständigung der Habitatspalette sind auch Überwinterungskörnchen einzurichten; Aufgrund der auf Basis der Bestandserfassungsergebnisse anzunehmenden Populationsgröße wird eine Mindestflächengröße von rund 300 m² für hinreichend angesehen. Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung ist vorlaufend zum Eingriff ein artenschutzfachlicher Ausführungsplan zu erstellen, der die quantitativen, qualitativen und räumlichen Rahmendaten festlegt. Eine Funktionskontrolle ist notwendig um ggf. Änderungen hin-sichtlich Größe, Lage oder Ausstattung bei Bedarf vornehmen zu können. Die Erweiterung einer bereits vorhandenen Anlage ist unter entsprechenden Habitate angelegt werden können, sind die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs vorlaufend zu den Eingriffen durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

1.6.5.5 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

1.6.5.6 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenstopfenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

1.7.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.7.1 Je angefangene 200 m² der nicht bebaubaren Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Verbindung mit

1.7.2 Pflanzliste:

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

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

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

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

(*) Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus
(*) Castanea sativa	Esskastanie	(*) Malus sylvestris
(*) Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia
Sorbus aria Mehlbeere	(*) Sorbus domestica	Speierling
(*) Salix caprea	Salweide	
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht	

(*) Obstgehölze in Arten und Sorten;

Sträucher:

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

1.8.0 Festsetzung der Höhenlage
gemäß § 9 (3) BauGB

1.8.1 Als neue Höhe der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete, Reinen Wohngebiete und der überbaubaren Flächen wird im Sinne der HBO die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung Ziffer 1.1.5. zu ermitteln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO

2.1.0 Dachausbildung

2.1.1 Die Dachneigung darf 0° bis 45°, betragen. Für Doppelhaushälften wird die Dachneigung auf mindestens 35° bis maximal 45° festgesetzt.

Für Wohngebäude sind ausschließlich Flachdächer, symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer zulässig. Bei Einzelhäusern sind zudem an der Firstlinie höhenversetzte Pultdächer zulässig (als Sonderform des Satteldaches mit Höhenversatz der Dachflächen am First).

2.1.2 Zur Eindeckung genesigter Gebäudedächer über 15° Dachneigung sind Ziegel- oder Betondachsteine in roter bis brauner oder grauer bis schwarzer Farbe zu verwenden. Die Errichtung von extensiv begrünten Dächern über die beliebte Bodenzone in Form von Mulden oder Muldenstellen ist dagegen wartungsärmer. Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternenüberlauf etc. abzusichern.

2.2.0 Fassaden

Es wird auf § 37 HWG hingewiesen: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von dermjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

2.3.0 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandsteine und Holz sind zu verwenden.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.3.1 Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen zu genutzten Flächen, der bebauten Grundstücke sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind überwiegend die Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Die Anlage von Schotter oder Kiesflächen entspricht nicht der Anforderung an die gärtnerische Anlage von Flächen gemäß dieser Festsetzung.

2.3.2 Bei bestehender Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

2.5.0 Anlagen zum Sammeln von Müll

2.5.1 Müllbonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Müllbonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 2 m hohe Schnittheckе oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste für Sträucher mit einer Pflanze je 2 lfd. m der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

2.6.0 Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen

2.6.1 Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wohngebietes sind als Leuchtmittel Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologie mit vermindertem Lockeffekten für Insekten zu verwenden.

C. Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB

1.5.6. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kennzeichnen:

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums (www.rpda.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorhandenen Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein und die Weschnitz erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt G - 13") ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Auswirkilich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entgegenzuwirken. Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen bei Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet, z.B. auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB; https://www.bmub.bund.de), zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 76, Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann. Sollte dies der Fall sein, kann eine Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie gefordert errichtet, 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 hochwassersichere Errichtung festsetzt sei hier:

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

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

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum"
- Appels Wilde Samen „Veilshöchstmer 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 besitzen attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen, die ausdrücklich empfohlen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandener Bewuchs bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) zu schützen ist.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Sowohl erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

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

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

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wird eine Ökologische Baubegleitung zu den Maßnahmen der Gebietserschließung eingesetzt.

Quartiersschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden das Anflängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

5. Energiebewusstes Bauen und Nutzung regenerativer Energien

Es wird empfohlen, Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, natürlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung). Die Dachflächen von Gebäuden sollten zur Optimierung der Sokrenergienutzung vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von oberflächennahen Erdwärmesonden-Anlagen nach dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (HMUKLV) 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" des Hessen Mapper).

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich ist.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 (1) Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und 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 Objektplanung 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 4066 zu kennzeichnen.

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

7. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Seitens der Stadt Bürstadt wird eine systematische Überprüfung der Flächen durch eine Fachfirma beauftragt und vor Beginn der geplanten Bauarbeiten durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nach Abschluss der Sondierung und Untersuchung von eventuellen Verdachtspunkten bei der Stadt zu erfragen.

8. Immissionsschutz

Für Grundstücke entlang der Wasserwerkstraße wird zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen eine Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Gebäudeseite empfohlen. Für Schlafräume mit Orientierung zur Straße wird der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen, sofern das Wohngebäude nicht über eine zentrale Lüftungsanlage verfügt.

PLAN