

Textteil zum Bebauungsplan „Heidenäcker“, 2. Änderung

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heidenäcker“, 2. Änderung.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidenäcker“ ergänzt und ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heidenäcker“ (inklusive 1. Änderung). Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereiche MI 1 und MI 3:

Es wird „**Mischgebiet**“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Teilbereich MI 2:

Es wird „**Mischgebiet**“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Im untersten Vollgeschoss sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

1.3 Teilbereiche GE:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt, näher bestimmt durch die Traufwandhöhe (TWH) bzw. Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu $GRZ = 0,8$ überschritten werden.
- 2.3 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
- 2.4 Bestimmung der Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebene Höhe über in m ü NN (Meter über Normal Null).
- 2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst die zulässige Höhe überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise:
- 3.1.1 Teilbereiche MI:
Es gilt die offene Bauweise.
- 3.1.2 Teilbereiche GE1:
Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind Gebäudelängen bis max. 80,00 m zulässig. Gebäude sind dennoch mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
- 3.1.3 Teilbereiche GE2:
Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind Gebäudelängen bis max. 40,00 m zulässig. Gebäude sind dennoch mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
- 3.1.4 Teilbereiche GE3:
Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind Gebäudelängen bis max. 60,00 m zulässig. Gebäude sind dennoch mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 3,00 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.
- 3.2.3 Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Ge-

ländeversprüngen, Brücken sowie Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie freistehende selbstständige Werbeanlagen an Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind öffentliche Gehwege sowie Befestigungen mit wassergebundener Decke zulässig.

6.2 Private Grünflächen:
Für die privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Frei- und Gartenflächen“ festgesetzt. Innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Flächen sind genehmigungsfreie bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Gartenbewirtschaftung dienen (wie Gewächshäuser und Gartenhäuser die nicht der Wohnnutzung dienen) zulässig.

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

7.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger, für den Standort geeigneter Laubbaum zu pflanzen. Baumscheiben müssen pro Baum eine Fläche von min. 4 m² aufweisen.

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen.

7.3 Die privaten Gartenflächen mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten gem. Artenliste unter Abschnitt C, Ziffer 6 zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die unter A 9.1 und A 9.2 festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen können auf den Mindestgehölzanteil angerechnet werden. Die Naturstein-Blockhalde ist (gemäß Verortung in der Bestandskarte auf dem Grundstück 75/8) zu erhalten.

7.4 Rodungsarbeiten zur Baufeldfreimachung sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle des Gehölzbestandes auf mögliche Brutstätten von Vögeln durchzuführen.

7.5 Abriss- oder Sanierungsarbeiten sind nur außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere im März/April oder September durchzuführen. Sofern diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind Abriss- oder Sanierungsarbeiten fachgutachterlich zu begleiten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen in den Teilgebieten MI 1 und MI 2a sind Lärmschutzfenster der Klasse III in den straßenzugewandten Aufenthaltsräumen einzubauen.

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

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzung von heimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste (unter Teil C, Ziffer 6) zu ersetzen.

9.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten gem. Artenliste unter Abschnitt C, Ziffer 6, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen bei einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1,5 m. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20 v.H.. Abgänge sind zu ersetzen.

9.3 Innerhalb der privaten Grundstücke (Teilbereiche GE und MI) sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Sollten vorhandene Bäume und Sträucher aufgrund von möglichen Baumaßnahmen nicht erhalten werden können sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

9.4 Die im Planteil zum Erhalt dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Gestaltung der Gebäudefassaden:

Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) an den Gebäudefassaden sind zulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind zulässig.

1.2 Dachform:

Für Wohngebäude sind innerhalb der beiden Teilbereiche MI und GE ausschließlich Satteldächer sowie Walm- und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachneigung:

Für Wohngebäude sind Dachneigungen von 20° – 50° Neigung zulässig. Für alle weiteren baulichen Anlagen sind Dachneigungen bis max. 30° Neigung zulässig.

1.4 Materialwahl der Dachflächen:

Flachdächer sind mit nicht blendender Eindeckung (matt) auszuführen. Geneigte Dächer sind mit ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen auszuführen. Die Dacheindeckung geneigter Dachflächen ist ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breulfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

3. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sowie nicht leuchtende Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Fläche für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Für die Grundversorgung sind folgende Löschwassermengen nachzuweisen:

- im Mischgebiet 1.600 Liter pro Minute;
- im Gewerbegebiet 3.200 Liter pro Minute.

Die Löschwassermenge ist jeweils bei mindestens 2 bar Fließdruck für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Ein über die Grundversorgung hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist durch den Veranlasser eigenverantwortlich sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN

4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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 Absatz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Grundwasser

Es wird auf mögliche hohe Grundwasserstände hingewiesen, für Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Pflanzenlisten

Bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten, z.B. gemäß nachstehender Artenliste empfohlen.

6.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

6.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	B2
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	B2
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Kastanie	B2
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche	B2
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B2
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	B3
<i>Pyrus calleryana</i> „Chantycleer“	Stadtbirne	B2

Sorbus aria	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Elsbeere	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

6.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusps.	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1 = Baum 1. Ordnung GS = Großstrauch
B2 = Baum 2. Ordnung NS = Normalstrauch
B3 = Baum 3. Ordnung KS = Kleinstrauch

6.4 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7. Lärmschutz an klassifizierten Straßen

Es wird empfohlen, einen schalltechnischen Nachweis zu Bauvorhaben zu erstellen. Es wird weiterhin empfohlen, Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Hinweis: Diesbezügliche Forderungen gegen die Gemeinde oder Straßenverwaltung sind ausgeschlossen.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder gegen die Gemeinde bestehen keine Ansprüche auf etwaige Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), wie z. B. aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen.

8. Kampfmittel

Der Gemeinde Lautertal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

9.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, innerhalb seines Privatgrundstü-

ckes zu verwerten, sofern dies schadlos möglich ist, die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes und möglicher Versickerungsflächen nachweislich gegeben ist, sowie wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. anzulegen. Die Pflicht zur schadlosen Versickerung gilt insbesondere auch innerhalb gewerblich genutzter Flächen. LKW-Park- bzw. –abstellplätze sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gelten als Sonderflächen, die nach Arbeitsblatt DWA-A 138 an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Ferner kann ausnahmsweise eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation zugelassen werden, wenn die Versickerung technisch nicht oder nur teilweise möglich bzw. aus oder aus wasserwirtschaftlicher oder gesundheitlicher Sicht unzulässig sein sollte. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises. Für die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers ist das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

- 9.2 Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 9.3 Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.
- 9.4 Gemäß Entwässerungssatzung des Zweckverbands Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße ist das Einleiten von Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen nicht zulässig.
- 9.5 Im Rahmen der Erschließungsplanung wird empfohlen im Vorfeld einen Versickerungsversuch durchzuführen, um eine Aussage zur Sickerfähigkeit des Bodens zu bekommen.

10. Eingriffskompensation

Der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidenäcker“ wird nachfolgend dargestellte Fläche aus dem Ökokonto von Hessen Forst, Flur 43, Flurstück 1/21 (teilweise) in der Gemarkung Viernheim mit einer Flächengröße von 82.044 m² (entsprechend eines Biotopwertes in Höhe von 10 BWP) als Kompensationsfläche zugeordnet. Die Fläche wird entsprechend der Maßnahmenkonzeption von Hessen Forst für die Ökokontofläche durch Flächenstilllegung als Naturwaldfläche entwickelt.

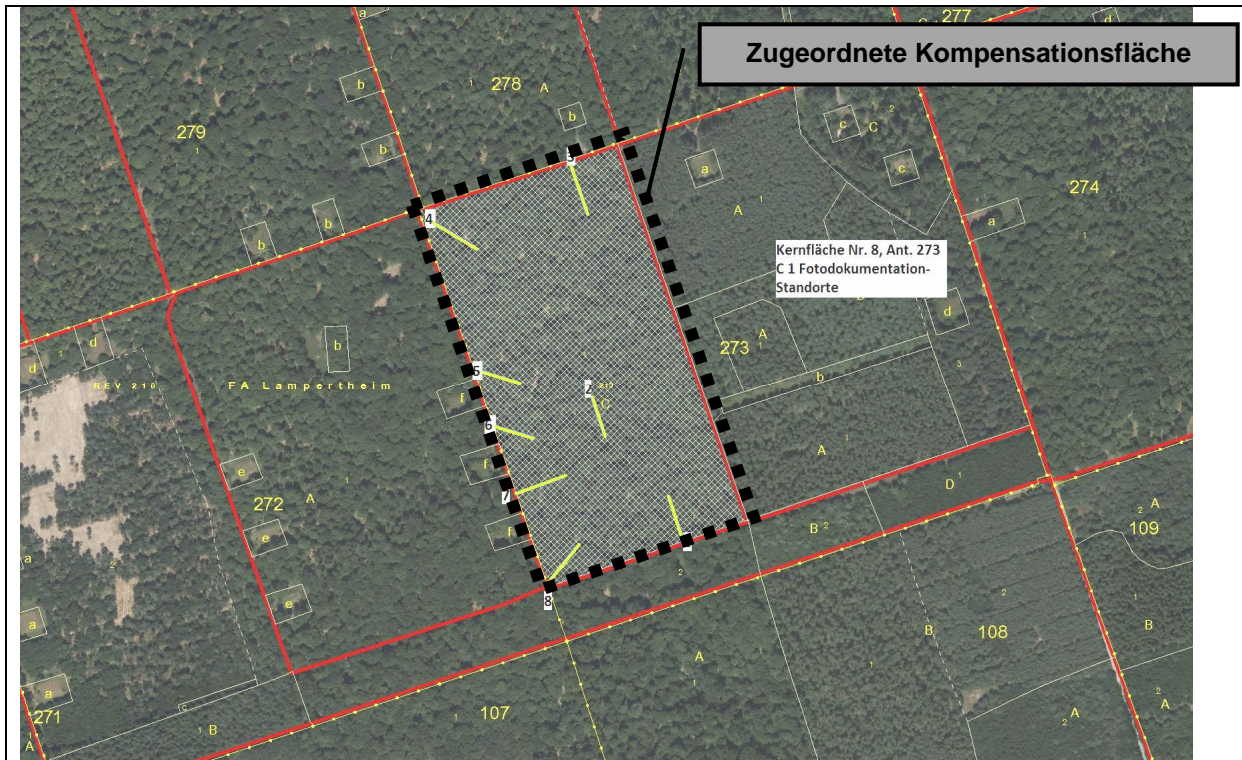


Abbildung 1: Überlagerung Luftbild und Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der zugeordneten Kompensationsfläche (Quelle: Hessen Forst, schwarze Umrandung: InfraPro)

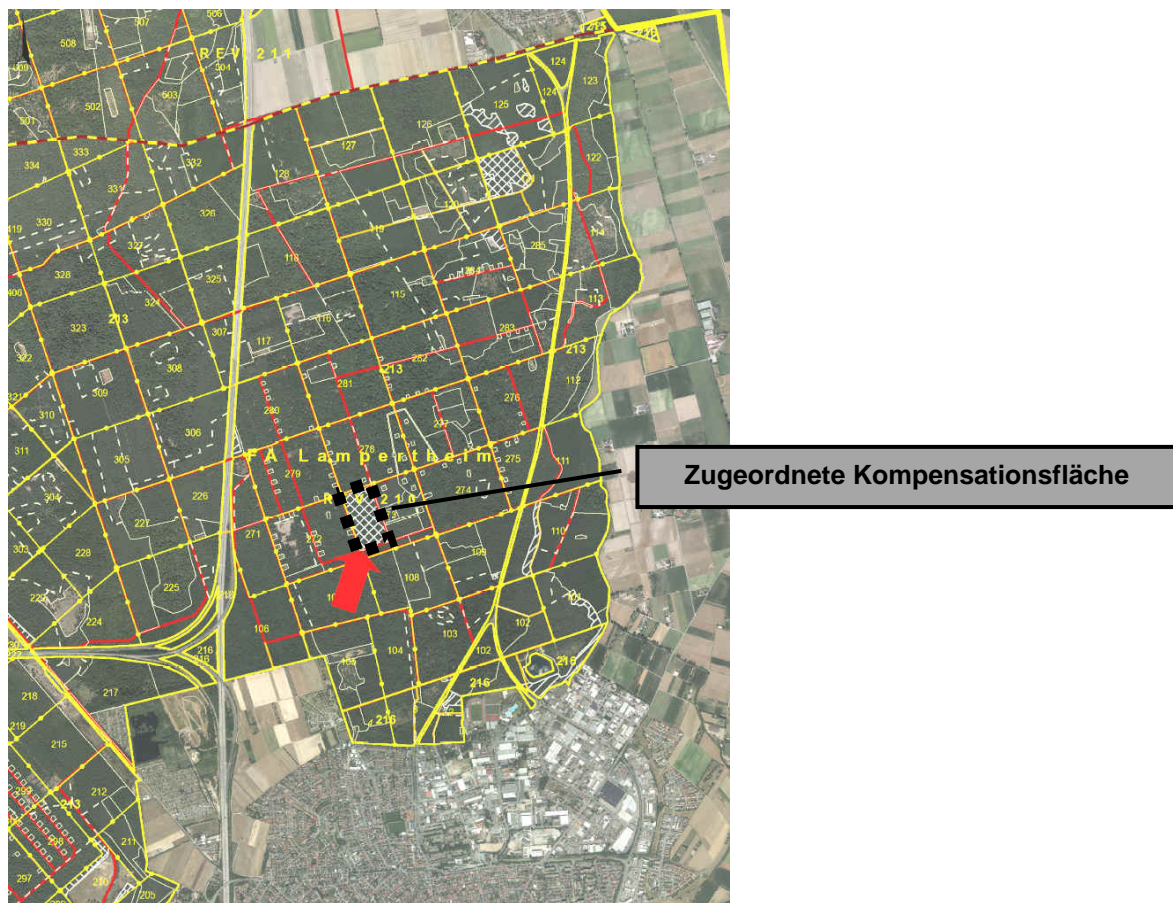


Abbildung 2: Überlagerung Luftbild und Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Verortung der zugeordneten Kompensationsfläche (Quelle: Hessen Forst, schwarze Umrandung: InfraPro)

11 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.