

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Der Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehrengasse / Eicher Straße“ wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
                  HBO (Hessische Bauordnung)  
                  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 Teilbereich „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2):

1.1.1 Es wird „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 1.200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind mobile (nicht ortsfeste) Verkaufsstätten (z. B. Verkaufswagen) ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.5 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

##### 1.2 Teilbereich „Sonstiges Sondergebiet“ (SO):

1.2.1 Es wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

1.2.2 Zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m<sup>2</sup> für die Sortimente eines Lebensmitteleinzelhandels inkl. eines Backshops sowie Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck dieses Lebensmitteleinzelhandels dienen.

### 1.2.3 Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind folgende Sortimente / Nutzungen zulässig:

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Papier, Schreibwaren

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel
- Sanitärwaren

Folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente können innerhalb des sonstigen Sondergebietes angeboten werden, solange diese einen Anteil von maximal 20 %, des gesamten Sortimentes nicht überschreiten, angeboten werden:

- Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost
- Zeitungen, Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Tiernahrung

#### Aktionsartikel

Über die zuvor festgesetzten Sortimentsgruppen hinaus, können Aktionsartikel aus dem Food- und Non-Food-Bereich angeboten werden, sofern diese einen Anteil von maximal 20 % des gesamten Sortimentes nicht überschreiten.

### 1.2.4 Werbeanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, sind zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ein Werbepylon ist zulässig; die zulässige Bauhöhe bestimmt sich nach Festsetzung Nr. A 2.3.2.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) sowie der Oberkante (OK) der Dachhaut. 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):

2.2.1 Innerhalb der **Mischgebiete** darf die GRZ durch die Grundflächen von 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.

2.2.2 Innerhalb des **sonstigen Sondergebietes** darf die GRZ durch die Grundflächen von 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.

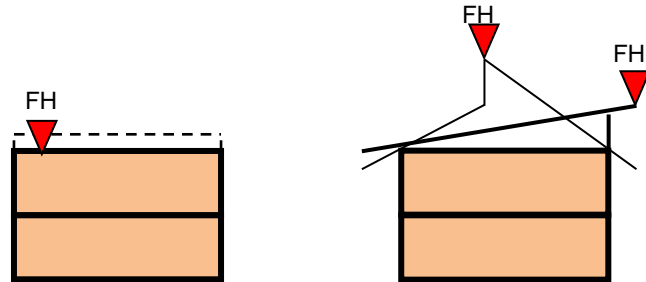
## 2.3 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:

- 2.3.1 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird für die **Mischgebiete** bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes. Wird als zulässige Dachform Pult- oder Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern (Dachneigung bis max. 10° gem. Festsetzung B.1.1) ist über die FH hinaus eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Abbildung 1:

Definition der FH bei Flachdach (links) und Pultdach / versetztes Pultdach (rechts)

Zulässige Höhe der Attika  
max. 30 cm (bei Flachdach)



- 2.3.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird für das **sonstige Sondergebiet** bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Oberkante (OK) der Dachhaut. So wird die Höhe baulicher Anlagen als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante (OK) der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes definiert.

Der zulässige Werbepylon darf eine Bauhöhe von 8,00 m nicht überschreiten.

## 2.4 Bezugshöhen für Höhenfestsetzungen:

Für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden folgende Bezugshöhen für die jeweiligen Teilbereiche als fixe geodätische Höhe über Normnull von festgesetzt:

MI 1: 92,23 m ü. NN (B1)

MI 2: 93,12 m ü. NN (B2)

SO: 93,12 m ü. NN (B2)

Diese fixen geodätischen Höhen entsprechen den örtlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Gehrengasse aufgemessenen Höhen in Meter über Normnull und sind in der Planzeichnung verortet und durch Planzeichen in der räumlichen Lage festgesetzt.

## 2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 Innerhalb der **Mischgebiete** gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m, jedoch bis maximal 80 m zulässig sind.

3.1.2 Innerhalb des **sonstigen Sondergebietes** gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m, jedoch bis maximal 70 m zulässig sind.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Innerhalb des **sonstigen Sondergebietes** ist ein Werbepylon sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Darüber hinaus sind weitere freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der „Umgrenzung für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

3.2.3 Innerhalb der **Mischgebiete** sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Umgrenzung von Stellplätzen und Garagen“ zulässig.

3.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):  
Eine Überschreitung der im Planteil durch Planeintrag festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

### **4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

4.1 Stellplätze und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Innerhalb der **Mischgebiete** sind Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze, über die Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

- 4.3 Innerhalb des **sonstigen Sondergebietes** sind Stellplätze und Nebenanlagen, über die Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (N) zulässig.

## 5. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb des **sonstigen Sondergebietes** anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen, ist zu versickern. Dafür ist innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche auf mindestens 490 m<sup>2</sup> eine Rückhalte- und Versickerungsmulde oder sonstige Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen ist

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

### 6.1 Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:

#### 6.1.1 Beleuchtung der öffentlichen und privaten Freiflächen:

Für die Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen sowie im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich Beleuchtungssysteme mit einem insektenfreundlichen Strahlenspektrum (< 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht) zulässig. Die Abstrahlgeometrie der Lichtquelle darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet sein, Streulicht und Lichtemissionen in die Umgebung sind zu vermeiden.

#### 6.1.2 Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung:

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also in einem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar eines Folgejahres zulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.

Sollte die zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerfläche unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden.

Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

### 6.1.3 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten):

Bei der Freiflächengestaltung von Hausgärten innerhalb der **Mischgebiete** ist eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Arten zu wählen. Eine extensive Gehölzentwicklung und – pflege wird empfohlen, um die Lebensraumeignung für die heimische Fauna zu fördern.

### 6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Innerhalb der im Planteil durch Planeintrag festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### 6.2.1 Entwicklung Extensivwiese:

Auf insgesamt 1.640 m<sup>2</sup> sind die örtlichen Ackerflächen zu einer artenreichen extensiv gepflegten Grünlandfläche zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen regionalen Samenmischung (wie z. B. Regiosaatgutmischung Fettwiese von Saaten Zeller) einzusäen und extensiv zu pflegen. Im ersten bis vierten Jahr ist die Fläche mindestens dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Ab dem 5. Jahr ist das Grünland als zweischürige Extensivwiese dauerhaft zu bewirtschaften. Die erste jährliche Mahd hat dann nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen, die zweite Mahd erst nach dem 1. September eines jeden Jahres. Das Schnittgut ist immer abzuräumen, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Weidenutzung sind unzulässig.

#### 6.2.2 Entwicklung Blühstreifen:

Auf insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> sind die örtlichen Ackerflächen als Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist ein mindestens 10 m breiter zusammenhängender Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blühmischung aus heimischen Arten (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine- und Säume von Saaten Zeller) lückig und mit geringer Saatstärke einzusäen. Die Bereitung des Saatbettes hat spätestens bis zum 31. April und die Aussaat spätestens bis zum 15. Mai zu erfolgen. Die Pflege beschränkt sich auf die abschnittweise und regelmäßige Wiederherstellung des Blühstreifens. Im zweijährigen Turnus hat auf einer Hälfte des Blühstreifens eine Neuanlage zu erfolgen, so dass eine mindestens vierjährige Verweildauer der jeweils anderen Hälfte gewährleistet ist bzw. alle 4 Jahre eine Hälfte des Blühstreifens neu angelegt wird.

Ein Schröpfschnitt kann durchgeführt werden, falls es zu einem unerwünschten, massiven Auflaufen von Ackerbeikräutern oder Ruderalarten kommt, die den Erfolg der Ansaat gefährden. Bei der Anlage der Blühstreifen ist daher auf eine sorgfältige Bodenvorbereitung und vorangehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen der Problemunkräutern zu vermeiden. Bei übermäßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg Maßnahmen zu deren Bekämpfung ergriffen werden. Hierbei sind die Verbote des BNatSchG, besonders des § 39 zu beachten.

Innerhalb des Blühstreifens ist über die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen keine Bearbeitung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie Beweidung sind ganzjährig untersagt.

**7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der im Planteil durch Planeintrag festgesetzten „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ ist zugunsten der Deutschen Telekom AG ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zum Führen von Versorgungsleitungen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden.

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

- 8.1 Innerhalb der **Mischgebiete** ist pro angefangene 350 m<sup>2</sup> nicht überbaute Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche innerhalb der Mischgebiete durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.
- 8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- 8.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln, Thuja- und Chamaecyparissecken sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist unzulässig.
- 8.4 Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

**B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)**

- 1.1 Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.
- 1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

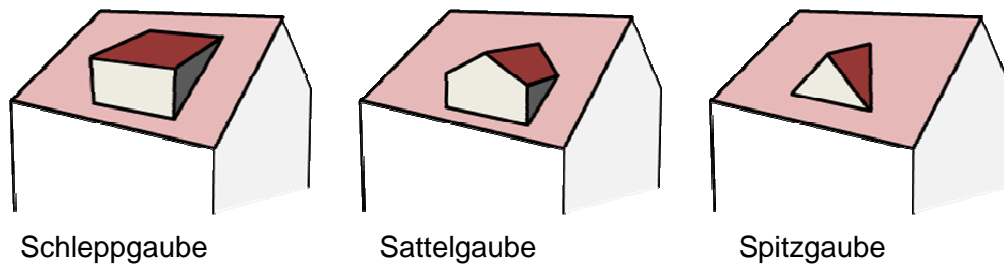


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- 1.3 Die Ansichtsfläche der Werbeanlage „Werbepylon“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes darf maximal 15 m<sup>2</sup> betragen.
- 1.4 Es sind ausschließlich selbstleuchtende, nicht leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Stützmauern.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.  
In Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Zäune nur in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zulässig.  
Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus standorteinheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C herzustellen.  
Bei allen Pflanzmaßnahmen (Sträucher, Bäume) entlang landwirtschaftliche Wege und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die doppelten Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) einzuhalten. Es sind ausschließlich kleinkronige Baumarten zu verwenden.



### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 3.1 Innerhalb der **Mischgebiete** sind befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 3.2 Innerhalb der **Mischgebiete** sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgartenfläche (struktureiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

## **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. Ver- und Entsorgungsleitungen**

#### **2.1 Schutz von Versorgungsleitungen:**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen 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.

## 2.2 Versorgungsleitungen im Plangebiet:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Dennoch ist zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft zudem eine Hauptversorgungsleitung DN 700 durch die Parzellen Nr. 117/5, 122/4 und 40/2. Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von bis zu 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mind. 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mind. 1,0 m auszuführen. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

## 3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.

Kann die angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung und / oder ist im Rahmen des weitergehenden Objektschutzes ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf zu decken, so ist dieser Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (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. 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

#### **4. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/bboden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien, ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

#### **5. Verwendung von Niederschlagswasser**

- 5.1 Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke soll grundsätzlich nach § 36 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächten) sowie über versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen dem Grundwasser zugeführt werden soll.
- 5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 5.4 Die Versickerung von Niederschlagswasser unbedenklicher Flächen ist erlaubnisfrei. Wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen in der Regel aus Herkunftsbereichen von Straßen und Stellplätzen. Auf die Einhaltung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung und die einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und technischen Regelwerke wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung von nicht schädlich

verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

- 5.5 Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

## 6. Pflanzenlisten

- 6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
lunder	
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)	

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Ho-
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	<i>Felsenbirne</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	<i>Schmalblättrige Esche</i>
<i>Fraxinus Excelsior</i> ‚Atlas‘	<i>Esche</i>
<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘	<i>Stadtbirne, Chinesische Wildbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	<i>Pyramiden-Hainbuche</i>
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	<i>Silberlinde</i>

### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Waldgeißblatt</i>	<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Jelängerjelieber</i>
<i>Parthen. tricuspidata</i>	<i>Wilder Wein</i>	<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Schlingknöterich</i>

- 6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,  
Obstbäume StU mind. 8/10

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

- 6.3 Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

## **7. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. Der Stadt Pfungstadt 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.

## **8. Bauverbotszone**

In der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn senkrecht zur Straßenachse, sind keine Hochbauten zulässig. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone ebenfalls nicht genehmigungsfähig.