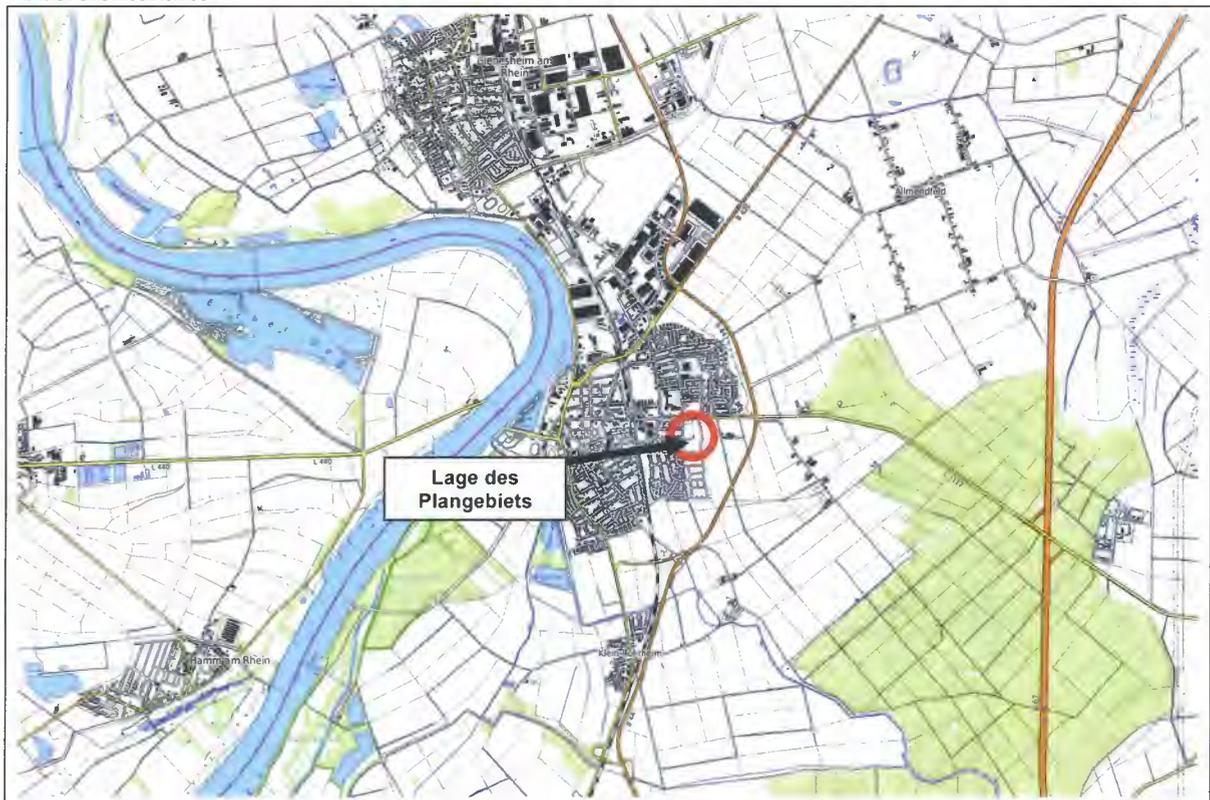


Textliche Festsetzungen

Planstand: 26.07.2021– Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Flächen für Gemeinbedarf	GRZ	Z
1	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte	0,6	II
2	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Turnhalle	0,6	II

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 BGBl. I S. 1802,
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802,
Pflanzzeichenverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802,
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.1 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Beläge nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
 - 1.2 **Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Kletterpflanze 25 m². Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
 - 1.3 **Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Flachdächer sind mit Ausnahme technischer Anlagen dauerhaft extensiv zu begrünen.
 - 1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
 - 1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen

im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1 Bodendenkmäler

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, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone III A der Wasserwerke Gernsheim und der Hessenwasser GmbH.

3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein weiteres Gutachten eingeholt; BGS UMWELT 2017: Stadt Gernsheim. Grundwasserverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“. Das Gutachten verweist hinsichtlich der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen auf die Studie von BGS UMWELT vom August 2012. Demnach bewegen sich diese im Plangebiet zwischen 88,6 m und 89 m ü. NN. also rd. 1 m unter GOK. Für Versickerungsmulden wird, um einen Mindestsickerraum von 0,5 m zu gewährleisten, eine Sohle von nicht tiefer als 88,6 m ü. NN empfohlen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

4 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

Das Planungsgebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

5 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt folgende konkrete Maßnahmen auf:

CEF-Maßnahme

5.1 C 01 Schaffung eines Ersatzhabitates

Zum unmittelbaren Habitatersatz sowie zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Reptilien, ist vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 03) auf Flurstück 16/9 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim ein geeigneter Siedlungsraum gemäß dem vorliegenden artenschutzfachlichen Ausführungsplan anzulegen und zu pflegen. Es ist eine Funktionskontrolle in den auf die Umsiedlung folgenden fünf Jahren durchzuführen. Der entsprechende Monitoringbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde bis spätestens 31. Dezember eines Jahres vorzulegen.

Vermeidungsmaßnahmen

5.2 V 01 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend minimiert wird. Bei der Planung und Ausführung ist entsprechend der Leitfaden *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht* zu berücksichtigen.

5.3 V 02 Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

5.4 V 03 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im Plangebiet vor-kommenden Mauereidechsen, Schlingnattern und Zauneidechsen zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Hierzu sind u.a. künstliche Verstecke einzusetzen, die regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Umsiedlung darf nur vor der Eiablage (Mitte März – Ende Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere bis zum Beginn der Winterruhephase (Anfang August - Mitte Oktober) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme ist die vorlaufende Umsetzung der Maßnahme C 01.

5.5 V 04 Zuwanderungsbarriere

Um auszuschließen, dass artenschutzrechtlich relevante Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich einwandern, ist das Baufeld -

zumindest bis zum Beginn der Hochbauarbeiten - mittels eines mobilen ‚Folienzaunes‘ zu dem nördlich angrenzenden Siedlungsraum hin abzusichern.

Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

5.6

S 01 Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

5.7

S 02 Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

6

Artenlisten

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten):

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre - Feldahorn
Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatnus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Malus div. spec.

Prunus div. spec.

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

- Apfel, Zierapfel

- Kirsche, Pflaume

- Eberesche

- Winterlinde

- Sommerlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher:

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Sambucus nigra

- Hartriegel

- Hasel

- Schw. Holunder

Artenliste 3 Kletterpflanzen:

Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba - Waldrebe
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Parthenocissus spec.

Vitis vinifera

- Wilder Wein

- Wein

7

Nachsorgender 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 umgehen der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.