



Stadt Zwingenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagweide Süd" im Stadtteil Rodau

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Rodau, Flur 3, Flurstücke Nr. 33/25 und Nr. 68/3 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung				Dachform und Dachneigung	
GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾	Flach- und Satteldach maximal 45°	
0,4	0,8	II	13,50		

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte



Vorgesehene Straßenraumaufteilung des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf dem Brunnen, BAII" in Rodau

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 31.08.2020

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Vorhabensgebiet

Das Vorhabensgebiet (siehe Skizze auf der Planzeichnung) erstreckt sich auf die Flurstücke der Gemarkung Rodau, Flur 3, Flurstück Nr. 33/25.

Nachfolgende Festsetzungen sind auf den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden sofern in der jeweiligen Festsetzung keine Einschränkung auf das Vorhabensgebiet erfolgt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlände § 12 BauGB (für das Vorhabensgebiet) sowie nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Verkehrsflächen außerhalb des Vorhabensgebiets.

A.1. Zulässigkeit der baulichen Nutzung

Im Vorhabensgebiet (siehe Skizze auf der Planzeichnung) sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Folgende bauliche Nutzungen sind vorgehoben:

- Therapiezentrum mit:
 - Behandlungsräume,
 - Trainingsräume,
 - Kurarräume,
 - Büroräume,
 - Ausbilderäume,
 - Aufenthaltsräume,
 - Ruheräume
- Wohnungen
- Weitere Nutzungen Nebenräume, Sanitäräume und Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

A.3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

A.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.4.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

A.4.3. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Leckeffekten für Insekten zulässig.

A.4.4. Verschluss von Bohrlocher

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.4.5. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

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

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Holzde, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schall-dämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausrichtung der Kreisstraße K 67 sind schall-dämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schall-dämmende Lüftungsgittere für diese Räume kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schall-dämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

A.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südwestlichen Außengrenze des Baugebietes ist ein mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke (Pflanzenabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der Pflanzlisten unter Punkt E.7 und einem Anteil an Sträuchern von 80 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 90 - 100 cm) und an Bäumen von 20 % (Heister, Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen. Erbschönungen sind in gleicher Weise zu bepflanzen.

Innerhalb des Vorhabensgebietes (siehe Skizze auf der Planzeichnung) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche sind zudem mit Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1,5 m² zu bepflanzen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt E.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Tieble, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Hybridpappelein und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 12 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Art und Größe von Werbeanlagen

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen sowie insbesondere Photovoltaikanlagen zulässig.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind Keller wasserdicht auszuführen (z.B. Weiße Wanne).

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Traufwandhöhe ohne technische Aufbauarbeiten des jeweiligen Oberwerkbereiches zulässig. Die Fläche je Werbeanlage ist auf maximal zwei Quadratmeter beschränkt und insgesamt sind nur zwei Werbeanlagen, eine an der südwestlichen und eine an der nordwestlichen Gebäudeschale, zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuzaunern, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in stand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig und mit geeigneten Kletterpflanzen zur Erzielung einer geschlossenen Begrünung zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Geeignete standortgerechte Sträucher für die Begrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken sind aus der Artenliste unter Punkt E.7 auszuwählen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Sichtschuttschienen sowie Mauersockeln ist generell unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

südwestlichen Grundstücksgrenze abzurücken, damit der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Wall plus Zaun) darf eine Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände des angrenzenden Landwirtschaftsgrundstücks nicht überschreiten.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktförmige Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1695; letzte Anpassung veröffentlicht im StAZ: 31/2006 S. 1704) liegt, dessen Vorhaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsverordnung in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beachtet wurde.

Seitler haben sich die Grundwasserstände zwar erhöht, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der erdigen Bausausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schumpungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messteileneinzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 91 Meter über Normalnull (MüNN) liegt. Zudem liegt der Stadt Zwingenberg ein Gutachten über die Bemessungsgrundwasserstände vor, welches bei Bedarf bei der Stadterhaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann. Der Grundwasserflurabstand im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 1,2 m angegebene Denznäufigkeit ist in der Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen (siehe Festsetzung B.1). Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Da keine flächendeckende Bodenuntersuchung vorgenommen wurde, wird den Bauherren daher eine objektbezogene grundstücksbezogene vertiefte Untersuchung empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

D. Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabensgebietes (siehe Skizze auf der Planzeichnung) zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur Kostentragung für das Bauleitplanverfahren.

Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu folgenden Belangen:

- Realisierung von Gestaltungsansprüchen.
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers.
- Durchführungsverpflichtung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

E. Hinweise und Empfehlungen

E.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

E.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungseinleitungen

Bei Befanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18020 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungseinleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu versichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorerst mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

E.3. Löschwasserversorgung und Rettungsweg

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Durch die zulässige GFZ von 0,8 erfordert das Vorhaben gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 95m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserbrunnen oder eine Löschwasserzisterne im baulichsicheren Verfahren nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

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

E.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits eine Baugrunderkundung durchgeführt wurde, die nur eine geringe Bodenbelastung festgestellt hat, wodurch nach Einschätzung der Stadt keine weitergehenden Maßnahmen zu veranlassen sind. Eventueller überflüssiger Boden z. B. aus dem Bereich von Gründungsmaßnahmen ist fachgerecht gemäß den Hinweisen des Bodengutachtens zu entsorgen.

Grundwasserhaltungsmassnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, woher das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässerleiters bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D4 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Hessen Forti Darmstadt bei einer Grundwasserhaltung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auch hinsichtlich der Belange des Stadtwalds Bensheim, der ca. über 140 m östlich vom Plangebiet gelegen ist, den Antrag zu überprüfen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Der Stadt Zwingenberg liegen neben der geringen Bodenbelastung durch die bereits durchgeführte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserständen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. unübliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergaben 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/D4 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung vorzusehen. Die Fläche je Werbeanlage ist auf maximal zwei Quadratmeter beschränkt und insgesamt sind nur zwei Werbeanlagen, eine an der südwestlichen und eine an der nordwestlichen Gebäudeschale, zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgeföhrt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten: Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Erlauberte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteltung Z 0 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke ist nicht überbauen, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Erlauberte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Bodenauffüllung über 30 m² und/oder einer Höhe von 2 m baurechtlich genehmigungspflichtig ist.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial ist erforderlich.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Für die Nutzung von Solarenergie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

E.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten
Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.5 und Empfehlung unter Punkt E.8) werden nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Biene- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

E.7.1. Laubbäume
Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Eucornium europaeum* (Pflaflenzähler), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schildläche), Rhamnus cathartica* (Rhamnus), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Wiesenrose), Salix purpurea* (Purpurlaube), Salix viminalis* (Korweide), Sambucus nigra* (Schwarze Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix-Arten (Weidenarten) für die Frühjahrzeit.

E.7.2. Sträucher/Hecken
Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbau), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartrieel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Eucornium europaeum* (Pflaflenzähler), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schildläche), Rhamnus cathartica* (Rhamnus), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Wiesenrose), Salix purpurea* (Purpurlaube), Salix viminalis* (Korweide), Sambucus nigra* (Schwarze Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix-Arten (Weidenarten) für die Frühjahrzeit.

E.7.3. Kletter- und Rankpflanzen
Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjehle), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

E.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes
E.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz
Die Forderung der Bauherren ist, den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.21. § 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 und die Zaunedeckse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzung- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafverfahren des §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherren ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherren nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

E.8.2. Ökologische Aufwertung des Plangebietes
Aus Gründen des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird auf folgendes hingewiesen bzw. folgendes empfohlen:
Quartierschaffung für verschiedenste Vogelarten:
Aufgrund der höchsten Maße bedecken Vogelarten, wird auf nutzbare Quartiersstrukturen hingewiesen. Vorgeschlagen werden entsprechende Nistkästen sowie Halbhöhln-Nistkästen, die in bestehenden Gehölzen angebracht bzw. aufgehängt werden können.

Weiterhin wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Auf die Beachtung der DIN 18020 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt E.7) zu bepflanzen.

E.9. Immissionschutz
Das Plangebiet liegt an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K 67). Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbausträger der klassifizierten Straße (Hessen Mobil), das Land Hessen oder die Stadt Zwingenberg keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die klassifizierte Straße planfestgestellt ist.

E.10. Kampfmittelräumdienst
Der Stadt Zwingenberg liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbegehung nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baubarbeiten doch ein kampfmittelverdrängiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

E.11. Freiflächenplan
Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenanfrage). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

E.12. Stellplatzanzug
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Zwingenberg zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 25.11.2020

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 03.12.2020 bis 08.01.2021

Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften am 25.11.2020