

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVZ)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2011 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)

In der Fassung vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

B	Textliche Festsetzungen
B 1	Nutzungen
B 1.1	Zulässige Nutzungen
B 1.1.1	Wohngebäude
B 1.1.2	Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
B 1.2	Bedingtes Baurecht
B 1.2.1	Es sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
B 1.2.2	Die Zulässigkeit der Nutzungen nach B 1.1 tritt erst nach Errichtung und Abnahme der Schallschutzwand gemäß Festsetzung B 7.6 in Kraft.
B 2	Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen
B 2.1	Wandhöhe für Gebäude (WHG)
	Die Wandhöhe von 100,1 m ü. NHN definiert die maximale Höhe der Schnittlinie zwischen der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
B 2.2	Firsthöhe für Gebäude (FHG)
	Die Firsthöhe von 103,2 m ü. NHN definiert die maximale Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (First).
B 2.3	Wandhöhe der Schallschutzwand (WHs)
	Die Wandhöhe der Schallschutzwand von 95,5 m ü. NHN definiert die minimale Höhe des oberen Abschlusses der zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwand.
B 3	Überbaubare Grundstücksflächen
B 3.1	Terrassen, Balkone und Sichtschutzwände dürfen die westliche Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.
B 3.2	Anlagen vor dem Eingang (bspw. Fahrradstellplatz) dürfen die östliche Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.

B 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- B 4.1** Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Abfallbehältnisse und deren Zufahrten sind nur in den hierfür jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- B 4.2** Je Wohneinheit sind maximal drei Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Fahrradabstellmöglichkeit, Terrassentrennwände) mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.
- B 4.3** Im Baugebiet ist für die Versorgung des Gebiets eine Anlage zur Erzeugung von Wärme und Elektrizität (Kraft-Wärme-Kopplung) sowie zur Verteilung netzbezogener Medien (Trinkwasser, Telekommunikation, etc.) bis zu einer Größe von 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), zulässig.

B 5 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und gedrosselt in das örtliche Abwassernetz abzuleiten. Die Drosselung ist nach Maßgabe der Stadt Lampertheim vorzunehmen bzw. zu dimensionieren. Die Verwendung für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

B 6 Artenschutz

B 6.1 Rodung von Gehölzen

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. ~~Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel in den betroffenen Gehölzen brüten. Abweichungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.~~

B 6.2 Maßnahmen zum Schutz von Zaun- und Mauereidechsen

B 6.2.1 Ökologische Bauüberwachung

Die Bauausführenden werden zu Beginn der Maßnahmen durch die ökologische Bauüberwachung eingewiesen.

Die Bautätigkeiten sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu kontrollieren und zu überwachen. Dies muss durch ausgebildetes Fachpersonal mit Erfahrung im herpetologischen Bereich erfolgen.

Die ökologische Baubegleitung steht den Bauausführenden während der Bauarbeiten bei ökologischen und naturschutzfachlichen Fragestellungen zur Seite und stimmt diese und die daraus resultierenden Maßnahmen mit der Stadt Lampertheim bzw. mit der Genehmigungsbehörde (Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde) ab.

Sie muss nicht dauerhaft während der Baumaßnahmen vor Ort sein, muss jedoch wichtige Bauabschnitte in sensiblen Bereichen, die ökologische Relevanz besitzen, begleiten.

Die ökologische Bauüberwachung übernimmt ebenfalls die Umsiedlung der Zauneidechsen in das Ersatzhabitat in Lampertheim-Hofheim sowie die Umsetzung der Mauereidechsen auf das angrenzende Habitat außerhalb der Bauflächen.

Alle Kontrollen und Besprechungen im Zusammenhang mit der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und der Genehmigungsbehörde (Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde) und der Stadt Lampertheim zur Verfügung gestellt.

Die Kontrolle über die Aufwertung des Ersatzhabitats, die Bestätigung der funktionalen Wirksamkeit, die nachfolgenden Pflegemaßnahmen sowie deren Dokumentation gehören zu den Aufgaben der ökologische Bauüberwachung.

B 6.2.2 Reptilienschutzzaun

Der Vorhabenbereich ist in den Bereichen, in denen angrenzend Zauneidechsen vorkommen, durch einen reptiliendichten Zaun abzugrenzen, um eine Einwanderung von Eidechsen in den Vorhabenbereich zu verhindern. Die genaue Lage und Länge des Zauns wird vor Ort durch die ökologische Bauüberwachung festgelegt. Die Herstellung des Reptilienschutzzauns erfolgt spätestens vor Durchführung der Umsiedlung der Zauneidechsen und der Umsetzung der Mauereidechsen.

B 6.2.3 Umsiedlung von Zauneidechsen in das Ersatzhabitat in Lampertheim-Hofheim sowie die Umsetzung von Mauereidechsen in unmittelbar angrenzende Habitate

Die im Vorhabenbereich befindlichen Zauneidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in das Ersatzhabitat (**Gemarkung Hofheim, Flur 10, Nr. 243/11**) umzusiedeln. Das Ersatzhabitat muss hierzu vor Durchführung der Umsiedlung aufgewertet werden. Hierzu sind die näheren Angaben im Durchführungsvertrag zwingend zu beachten.

Die im Vorhabenbereich befindlichen Mauereidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in unmittelbar angrenzende geeignete Habitate umzusetzen.

Für die Umsiedlung und Umsetzung sind folgende Dinge zwingend zu beachten:

- Die Maßnahmen dürfen nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden. Diese hängen von der Witterung und der Aktivitätszeit der Zaun- und Mauereidechsen ab. Den Zeitpunkt der Umsiedlung bzw. Umsetzung bestimmt ausschließlich die ökologische Bauüberwachung.
- Das Abfangen der Zaun- und Mauereidechsen bedarf tauglicher Fangmethoden. Das Fangen der Zauneidechsen erfolgt ausschließlich durch die ökologische Bauüberwachung.

B 6.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeckeffekten für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen. Leuchten mit offenem Glasgehäuse sind unzulässig.

B 6.4 Altlasten / Bodenschutz

Im Baugebiet ist der vorhandene Boden auszutauschen.

Dazu ist der vorhandene Boden in einer Mindeststärke von 1.0 m (Aushubsohle: unter 97.77 m.ü.NHN) zu entfernen und durch unbelastetes Material zu ersetzen.

Auf der Aushubsohle, in den Gräben für Leitungen und den Böschungen ist ein Geovlies einzubauen.

Vom Bodenaustausch sind die Bereiche der zu erhaltenden Pflanzungen ausgenommen.

B 7	Immissionsschutz
B 7.1	SM 1 – Grundrissorientierung
	An den in der Planzeichnung mit SM 1 gekennzeichneten Fassaden sind keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zulässig.
B 7.2	SM 2 – Ausschluss von Fenstern
	An den in der Planzeichnung mit SM 2 gekennzeichneten Fassaden sind keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zulässig.
B 7.3	SM 3 – Orientierung von Außenwohnbereichen von Wohnungen
	An den in der Planzeichnung mit SM 3 gekennzeichneten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche von Wohnungen, z. B. Terrassen und Balkone zulässig.
B 7.4	SM 4 - Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
B 7.4.1	<p>Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Karten 1 – 6 für jede Außenfassade wie folgt festgesetzt:</p> <p>Karte 1: Erdgeschoss am Tag Karte 2: Obergeschoss am Tag Karte 3: Dachgeschoss am Tag Karte 4: Erdgeschoss in der Nacht Karte 5: Obergeschoss in der Nacht Karte 6: Dachgeschoss in der Nacht</p> <p>Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 (erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB) i.V.m. der E DIN 4109-1/A1:2017-01 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) ist wie folgt zu ermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufenthaltsräume in Wohnungen Gesamtschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) = Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) – 30 dB(A)• Büroräume und Ähnliche Gesamtschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) = Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) – 35 dB(A) <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109 2: 2016-07, Gleichung (33) (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.</p>
B 7.4.2	Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

B 7.5 SM 5 – Fensterunabhängige Lüftung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach Festsetzung B 7.4 zu berücksichtigen.

B 7.6 SM 6 – Schallschutzwand

B 7.6.1 Auf der in der Planzeichnung mit SM 6 bezeichneten Fläche ist eine durchgehende, geschlossene Schallschutzwand zu errichten. Die Mindesthöhe der Schallschutzwand richtet sich nach B 2.1.3 (95,5 m ü NHN).

B 7.6.2 Die Schallschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

Die Westseite und Ostseite der Schallschutzwand hat mindestens eine Schallabsorption (DLa) von 8 bis 11 dB (hochabsorbierend) entsprechend Gruppe A3 DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

B 8 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B 8.1 Flächen zum Anpflanzen

B 8.1.1 Allgemeines

Für die Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang
- Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbaum: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Diese Vorgaben gelten für die Festsetzungen B 8.1.2, B 8.1.3, B 8.1.4, B 8.1.5, B 8.1.6 und B 8.2.

B 8.1.2 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind mind. 26 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 5,0 m.

B 8.1.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Das Grundstück (ein Grundstück gem. WEG) ist zu mind. 40 % dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind **mindestens** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) oder
- 2 kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung) oder
- 25 Sträucher oder
- eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

B 8.1.4 Begrünung von Stellplätzen

Zusammenhängende Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch geeignete einheimische Laubbäume und Sträucher abzuschirmen.

Bei einreihiger Stellplatzanordnung ist in der Regel nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplatzreihen direkt vor Garagen sind davon ausgenommen.

B 8.1.5 Freiflächenplan und Pflanzzeitpunkt

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende 40 % Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren.

B 8.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen

Zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind drei bis vier Reihen heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher der in der Pflanzliste B 8.3 genannten Arten und Qualitäten im Abstand von 1,25 x 1,25 m im Verbund anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumarten sind dabei in die mittleren Pflanzreihen zu setzen. Zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum ist mit der ersten Pflanzreihe ein Abstand von 2 m einzuhalten.

B 8.2 Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen „Erhalt der Hecke“ dauerhaft zu erhalten und mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen.

Abgestorbene Gehölze sind den Vorgaben gem. Festsetzung B 8.1.1 entsprechend zu ersetzen. Überalterte Gehölze sind durch „Auf den Stock setzen“ abschnittsweise fachgerecht zu verjüngen.

B 8.3 Pflanzliste

Für die Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es können auch klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Baumarten verwendet werden. Die Artenliste ist nicht abschließend.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher:

Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	(Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)

B 9 Leitungsrecht

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete unterirdische Leitung besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und/oder Betreibers der Leitung.

B 10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine Unterkellerung innerhalb der Baufläche ist unzulässig.

C Örtliche Bauvorschriften

C 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

C 1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig.
Pulldächer sind nicht zulässig.

C 1.2 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

C 2 Gestaltung von Abfallbehältnissen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

C 2.1 Gestaltung von Abfallbehältnissen

Abfallbehältnisse sind an mindestens 3 Seiten einzuhausen. Die Einhausung ist zu begrünen oder mit Gehölzen zu verdecken.

C 2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubgehölzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

D	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
D 1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), zu beachten.

Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 88,5 m ü. NHN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets (Gefahrenkarte: HWGK Rhein_005).

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_005 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

E	Hinweise
E 1	Denkmalschutz <p>Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege 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. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.</p>
E 2	Erdaushub / Nachsorgender Bodenschutz <p>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.</p> <p>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.</p>
E 3	Kampfmittelräumung <p>Das Baugebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Das Gebiet wird vor der Erschließung systematisch überprüft und ggfs. geräumt. Falls bei Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).</p>
E 4	Erdwärme <p>Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Vorhaben zur Erdwärmenutzung sind daher nur nach Einzelfallprüfung und teilweise nur mit weitergehenden Auflagen möglich. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner 5 m) ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Behörde zu klären.</p>

E 5 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

E 6 Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

E 7 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.