



Stadt Zwingenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zwingenberg, Flur 2, Flurstücke Nr. 273/23 (teilweise) und Nr. 273/24 (teilweise) sowie Flur 4, Flurstücke Nr. 442/5 (teilweise), Nr. 463/7, Nr. 508/24 (teilweise), Nr. 508/25 (teilweise), Nr. 782 (teilweise), Nr. 800, Nr. 801 und Nr. 802/1 (teilweise)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg (rechtskräftig seit dem 27.11.2011) vollständig überplant und ersetzt.



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)				
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)				
Planungsrechtliche Festsetzungen			Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Dachform Dachneigung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Traufwandhöhe (TWH) in m über Bezugspunkt ¹⁾	Firsthöhe (FH) in m über Bezugspunkt ¹⁾	
SO	0,6	siehe Planteil	siehe Planteil	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach maximal 40°

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt B (Bezugshöhe = 99,45 mÜNN).

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel - Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Fuß- und Radwegflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (Trafostation) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maximale Traufwandhöhe (TWH) bzw. Firsthöhe (FH) in Meter über Bezugspunkt (Kanaldackel auf der B3) § 16 Abs. 5 BauNVO
	Bezugspunkt mit Bezugshöhe in Meter über Normalnull (mÜNN) § 18 Abs. 1 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet Zone II bzw. III § 9 Abs. 6 BauGB
	Gebäude Bestand
	Geländehöhen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (mÜNN)
	Bspelpfeilhaft Kreisverkehrsdarstellung und Straßenraumauflage auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen
	Geplante, straßenrechtlich vorgeschriebene Fahrrichtungen
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Strom FWN
	Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Strom MS
	Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Gas-Hochdruckleitung
	Unterirdische Hauptwasserleitungen, hier: Regenwasserkanal

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 21.10.2020

Textliche Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg erstreckt sich auf textliche Festsetzungen, die seit 27.11.2011 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum", durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 11 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgung“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.800 m² begrenzt. Es ist ausschließlich Lebensmittel- und Getränkehandel einschließlich der üblichen Rand- und Nebensortimente zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Übrigen Wohnungen, Geschäften- und Bürozimmern, ladenförmig betriebene Dienstleistungsbetriebe (z.B. Copyshop, Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Schneiderei, Schlüsseldienst, Schuster, Wäscherie, Reinigung) sowie medizinische Praxen und andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Andere Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone bzw. im Planteil angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Flachdächer sind nur bis zur festgesetzten Traufwandhöhe zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d.h. bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 6,0 m sind. Erforderliche Grenzabstände sind jedoch grundsätzlich einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Werbeanlagen und überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der Verkehrsflächen für die besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind entsprechende bauliche Anlagen nur ausnahmsweise unter dem Vorbehalt der staatenrechtlichen Zustimmung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Bensemil zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der K 67 nach § 23 HStVG sind Werbeanlagen unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten einschließlich der befestigten Verkehrsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufest) sowie in den eigens hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen allgemein zulässig. Hierbei ist für Stellplätze in der Achse der Stellplatzzufahrt ein Abstand von mindestens 5 m zum Fahrbahnrand der K 67 einzuhalten.

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

Für die Außenbebauung sind auf den Baugrundstücken und die Belichtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahl listen zu verwenden.

Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stilbeneiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze und Nussbäume.

Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eonymus europaeus (Pflaflenhülchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa ruginosa (Weinrose), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Kornweide), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind variabel. Die zeichnerisch dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist als Mindestanzahl festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung als anzupflanzenden festgesetzten Sträucher an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 800 wird eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche festgesetzt.

Entlang der B 3 und der K 67 sind Heckenpflanzungen gemäß obiger Auswahl liste als Sicht- und Blendschutz zwischen Stellplätzen und Straßenverkehrsfläche vorzunehmen.

Die Dachflächen von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen. Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

8. Festsetzung der Höhenlage, § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der im Plangebiet festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche“ und „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ wird auf die im Plangebiet zeichnerisch angegebenen Höhen festgesetzt. Von diesen Höhen kann im Zuge der technischen Planung der Flächen, insbesondere zur Herstellung von Längs- und Querneigungen, abgewichen werden. Höhen zwischen den angegebenen Punkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 40° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Bei Dächern über 10° Dachneigung sind rote bis braunere oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Photovoltaikmodulen

zur Dachindeckung und Fassadengestaltung generell unzulässig.

Dachüberstände sind, insbesondere über Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig. Bei Dachvorsprüngen kann die zulässige Traufwandhöhe überschritten werden. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum", durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Die festgesetzte Traufwandhöhe darf durch baugestalterische Elemente (z.B. Wandschleiben) auf der Parkplatzeite, d.h. auf der Gebäudenseite, bis zur festgesetzten Firsthöhe überschritten werden.

Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufhöhe des zugeordneten Gewerbetriebes zulässig.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Sichtwände an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mittelsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 20 HDsChG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDsChG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkundler nach § 2 Abs. 2 HDsChG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDsChG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen), oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, unter Angabe der Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

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

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass leitende Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Straßenbau“ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorerst mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Vernässungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ländchen“ (festgelegt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2/11999, S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz 31/2009, S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seltener haben sich die Grundwasserstände zwar erhöht, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen. Der Grundwasserflurabstand wird im Oktober 2015* des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 7,5-10 m angegeben. Demzufolge ist ggf. mit Nutzungssicherungsmaßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkuhlung) oder zusätzlichen Aufbauten (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind einschlägig zu prüfen. Wenn in einem bereits vernässeten oder vernässungsgefährdeten Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangt werden.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

4. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Zwingenberg der Stadt Zwingenberg vom 18. Dezember 1985 (StAnz. 3/1986, S. 128). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist gemäß der Satzung der Stadt Zwingenberg über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in Zwingenberg für Toiletenspülung und die Grünflächenbewässerung das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen aufzufangen und zu nutzen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 139 und Merkblatt DWA-M 153 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

Bei der Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabstufungen in Zwingenberg anzuwenden. Das entsprechende Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der entsprechenden Trinkwasserverordnung zu beachten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser kann u.U. auch in die öffentlichen Gräben erfolgen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) und ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bedarf. Zuständig hierfür ist bei privaten Grundstücken die untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Die Grundstücksentwässerung ist mit dem zuständigen Behörden abzustimmen und soweit erforderlich von diesen genehmigen zu lassen.

6. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Zwingenberg keine flächendeckende Baugrunduntersuchung durchgeführt wurde. Je nach Fundamenttiefe sind daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchzuführen zu lassen.

Es liegen der Stadt derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altlagernungen, Altlasten und / oder Grundwasserständen vor. Auch aus der Altlastenkarte ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt sich für das Plangebiet keine Hinweise auf ein Verfallensgebiet für kontaminierte Altlasten (Altstandorte, Altlagernungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserständen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei Bodenveränderungen, die Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserständen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht verschüttet werden, sondern erst zu vor abzuschleppen. Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beachtlich sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungsbereich Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Zuordnungswerte“) die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ entsprechen. Gleiches gilt für den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden. Es wird generell empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nach geltendem Abwasserrecht unzulässig.

7. Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über die Rettungsdienste, die Algenarme Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der bestehenden Bebauung, weshalb die ausreichende Löschwasserbereitstellung gesichert ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

Die Errichtung von Garagen stellt keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Belange des Brandschutzes.

Sobald sich Nutzungseinheiten mit anliehbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben, wird auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Stützpunkt- oder zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr hingewiesen, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung - FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbarstadt Binsheim ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches sehr wohl auch zu Einsätzen in Zwingenberg hinzugezogen werden kann.

8. Bauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 23 HStVG in einem Abstand bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 67, keine Hochbauten errichtet werden. Werbeanlagen sind hier ebenfalls ausgeschlossen. In einem Abstand bis zu 40 m bedürfen die baulichen Anlagen einer Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen Bundesstraße (B 3) und an einer weniger stark befahrenen Kreisstraße (K 67). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Stadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist auf die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Zum Schutz der benachbarten Anwohner sind an den Be- und Entladezonen sowie bei technischen Auf- und Anbauten des Gebäudes Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

10. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) wird verwiesen.

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 Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden sind im Erlas des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfadens „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Geologie eingehalten zu werden. Alle Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standorticherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Erdwärmes