



Stadt Zwingenberg

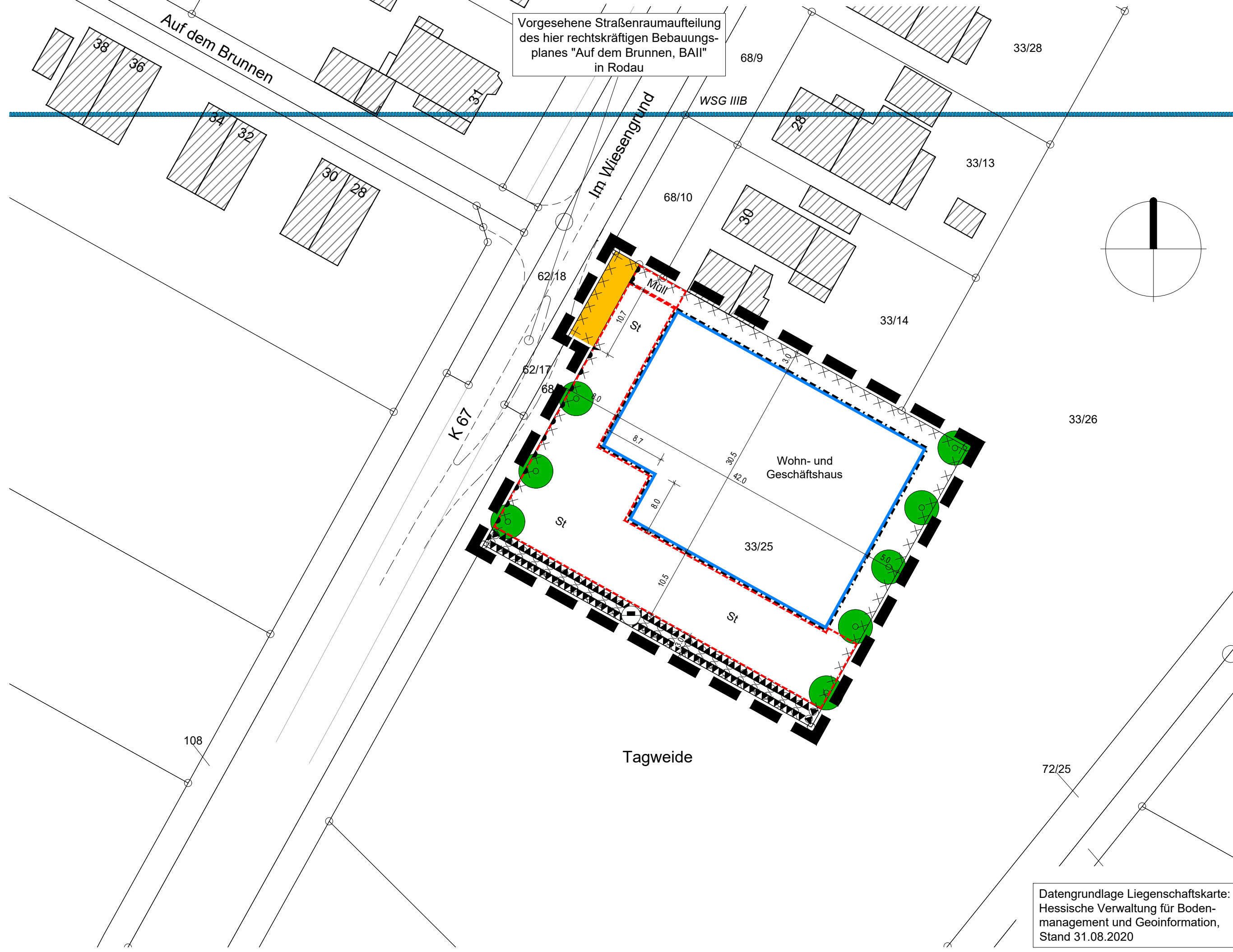
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagweide Süd" im Stadtteil Rodau

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

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbauflächen Verkehrsfläche in Fahrmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



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 Grundlage § 12 BauGB (für das Vorhabensgebiet) sowie nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Verkehrsflächen außerhalb des Vorhabensgebietes.

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 12 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrten	§ 12 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 12 BauGB

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 vorgesehen:

- Therapiezentren
- Behandlungsräume,
- Trainingsräume,
- Büroräume,
- Ausbildungsräume,
- Aufenthaltsräume,
- Ruheräume
- Wohnungen
- Weitere Nutzungen Nebenräume, Sanitärräume 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 das Baugrundstück überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 9 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 wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hartwerkporpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenterrassen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist stofflich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungsart von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 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 Bohrlöchern
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 Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen
Alle Pflanzen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgäbige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schalldämmende Lüftungsrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausrichtung der Kreisstraße K 67 sind schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser zulässige GFZ von 0,8 erfordert das Vorhaben gemäß dem DVGW-Verfahren V 405 eine Löschwasseranlage von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

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 Bodengutachters zu entsorgen.

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 V 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 V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

E.2. Planzandätze zu Ver- und Entsorgungslösungen
Bei Befragungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Planzandätze einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungslösungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Planzandätze im Nebenbereich von Betriebsstätten sind deshalb vor mit dem entsprechenden Ver- und Entsorgungunternehmen abzustimmen.

E.1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie Bodendenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale, wie Mauern, Steininschriften, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalgeschütze 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 12 BauGB

A.4.1. Umgang mit Niederschlagswasser
Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hartwerkporpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenterrassen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist stofflich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungsart von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 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 Bohrlöchern
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 Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen
Alle Pflanzen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgäbige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schalldämmende Lüftungsrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausrichtung der Kreisstraße K 67 sind schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser zulässige GFZ von 0,8 erfordert das Vorhaben gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

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 Bodengutachters zu entsorgen.

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 V 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 V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

E.2. Planzandätze zu Ver- und Entsorgungslösungen
Bei Befragungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Planzandätze einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungslösungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Planzandätze im Nebenbereich von Betriebsstätten sind deshalb vor mit dem entsprechenden Ver- und Entsorgungunternehmen abzustimmen.

E.1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie Bodendenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale, wie Mauern, Steininschriften, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalgeschütze 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 12 BauGB

A.4.1. Umgang mit Niederschlagswasser
Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hartwerkporpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenterrassen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist stofflich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungsart von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 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 Bohrlöchern
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 Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen
Alle Pflanzen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgäbige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schalldämmende Lüftungsrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausrichtung der Kreisstraße K 67 sind schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser zulässige GFZ von 0,8 erfordert das Vorhaben gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

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 Bodengutachters zu entsorgen.

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 V 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 V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

E.2. Planzandätze zu Ver- und Entsorgungslösungen
Bei Befragungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Planzandätze einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungslösungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Planzandätze im Nebenbereich von Betriebsstätten sind deshalb vor mit dem entsprechenden Ver- und Entsorgungunternehmen abzustimmen.

E.1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie Bodendenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale, wie Mauern, Steininschriften, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalgeschütze 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 12 BauGB

A.4.1. Umgang mit Niederschlagswasser
Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hartwerkporpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenterrassen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist stofflich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungsart von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 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 Bohrlöchern
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 Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen
Alle Pflanzen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgäbige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schalldämmende Lüftungsrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausrichtung der Kreisstraße K 67 sind schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser zulässige GFZ von 0,8 erfordert das Vorhaben gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

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 Bodengutachters zu entsorgen.

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 V 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 V 405 eine Löschwassermenge von 96m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes auf geeignete Weise, z.B. durch ein Löschwasserzisterne oder eine Löschwasserzisterne im baufachüblichen 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.

E.2. Planzandätze zu Ver- und Entsorgungslösungen
Bei Befragungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Planzandätze einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungslösungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Planzandätze im Nebenbereich von Betriebsstätten sind deshalb vor mit dem entsprechenden Ver- und Entsorgungunternehmen abzustimmen.

E.1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie Bodendenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale, wie Mauern, Steininschriften, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalgeschütze 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 12 BauGB

A.4.1. Umgang mit Niederschlagswasser
Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hartwerkporpflaster, Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenterrassen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist stofflich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern.

A.4.2. Beschränkung der Rodungsart von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 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 Bohrlöchern
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 Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.4.6. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen
Alle Pflanzen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgäbige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen