



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
WA Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)	Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4	Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
0,8 Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,8	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z, z.B. II	Parkplatz
FD / SD Flachdach / Satteldach	Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
TH _{max} maximale Traufhöhe, z.B. TH _{max} = 7,5 m	Öffentliche Grünflächen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	hier: Spielplatz / Park
Baugrenze	Private Grünfläche, hier: Ortsrandeintringung
offene Bauweise	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
nur Einzelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Anpflanzen: Laubbäume
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Anpflanzen: Laubbäume
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Anpflanzen: Laubbäume
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie	Stellplätze (dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet)

Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Polygonpunkt	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen	Gasleitung
Fl. 11 Flurnummer	Teilbaugebiete
Flurstücksnummer	Fußweg (Lage unverbindlich)
vorhandene Bebauung	Grundstücksgrenzen (geplant, unverbindlich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZy 90) vom 18.12.1990 (GGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GGBl. I S. 1509),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrtrahne (Erdbau) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der oberen Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkanten oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist die über der Gebäudeabschluss.

2.1.3 Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe (Firstmax = TH_{max} + 4,00 m). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß Planeintrag als Höchstmaß.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 In den Baugebieten WA 2c und WA 2d darf die maximale Grundflächenzahl für Reihemittelbauhaus ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl

2.4.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 2d darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihemittelbauhaus ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß Planeintrag gilt die offene Bauweise (o).

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

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudfront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineingreifen.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten.

5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 275 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften (A 5.2) 345 m² nicht überschreiten.

5.3 Die Festsetzungen 5.1 und 5.2 gelten nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden.

5.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschöbwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50 % der vorgeschriebenen überdeckten Flächen einnehmen. Die Stellplatzanzahl der Schöffersstadt Gernsheim ist einzuhalten.

6.3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (WA 0 bis 2), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich WA 3, hier ist Geschöbwohnungs- und somit mehr Wohnung vorgesehen.

8.2 Die Festsetzung 8.1 gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden.

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Spielplätze: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsflächen der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mind. drei mittelgroße Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzliste D 2 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.1.2 Park: Auf der Fläche sind gem. Pflanzstellung fünf mittelgroße Laubbäume der Artenliste D4 zu pflanzen. Mindestens 80 % der Fläche ist als Extensivrasen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

9.2 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gem. Pflanzstellung Laubbäume der Pflanzliste D4 und je Baum 20 frei wachsende Sträucher der Pflanzliste D 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbahnfähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

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

11.1 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Plastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wasserpermeable Wegebefestigungen.

11.2 **Grundstofffreiheit:** Mindestens 30 % der Grundstoffflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 2 oder D 3 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

12.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund von Verkehrslärmmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Die Fassadenbauteile (Fenster, Türen, Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden, müssen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen B und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Die gemäß DIN 4109 bei freier Schallschallbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) betragen im gesamten Plangebiet:

- für Schlafräume und Kinderzimmer: LPB I
- für alle übrigen schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnzimmer): LPB II

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtruhebereich dienen (Schlafräume / Kinderzimmer), ist der Einbau von Fensteranhebungen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen.

Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die DIN 4109 kann im Baunam der Schöffersstadt Gernsheim eingesehen werden. Die im Einzelfall herauszufindenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen und dem Teilteil der Schallschutznachweise Bericht Nr. 12 - 2351 vom 15.06.2012 von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 **Straßenbäume:** Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafehler Laubbäume gemäß Artenliste D 4. Es ist eine als Pflanzinsel angelegte Baumreihe > 5 m je Baum vorzusehen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

13.2 **Eingrünung im Norden, Süden und Westen:** Anlage einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste D 2. Pro Baugrundstück sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mind. 1 mittelgroße Laubbäume und 10 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten D 1, 2 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

14 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungsgaffelle der naturgeschützlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flst. 25, Fl. 5 werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugerechnet und sind im Rahmen der Pflanzungen der Verfügung gestellten Okkupante gem. den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet im Verhältnis 1:2,7 - 80:3 zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind im WA 2b, WA 2d und WA 3 Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und im WA 1, WA 2a und WA 2c Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

1.2 Dachendeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Zulässig sind nicht spiegelnde, aber reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachbänke und Zwerchbänke darf pro Gebäude, bzw. je Hauseneinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachendeckung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen sind nur zulässig als:

- Hecken aus Laubgehölzen,
- Beranke oder in Hecken integrierte Drahtzäune,
- Holzläuze und Mauern aus Stein.

2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsflächen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,20 m und bis zu einer maximalen Länge von 1 m ab gartenseitiger Gebäudemitte des Wohnhauses zulässig.

3 Abfall und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, beranke Holzlelemente bzw. Müllbehalterschranken) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Schöffersstadt Gernsheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 Grundwasserschutz

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

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31.2005, S. 1704 veröffentlicht.

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

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

4 Trinkwasserschutzgebiet

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

5 Risikoüberschwemmungsgebiete (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

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

6 Bodendenkmäler

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorbereitende Untersuchung gemäß § 20 HDStChG durchzuführen, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und des Untersuchungsumfangs wird angeraten, sich umgehend mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt in Verbindung zu setzen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 (§ 2 HDStChG).

7 Altlasten

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Referatsamt Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/D 41-5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

8 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18309 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) begründig zu lockern.

9 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gebäudeabschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmerechtsantrag gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

10 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, -Pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Cotoneaster spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 Heimliche Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150

Amanchier ovalis	- Fetthenne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Sträucherrose
Cornus sanguinea	- Harnheide	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana			