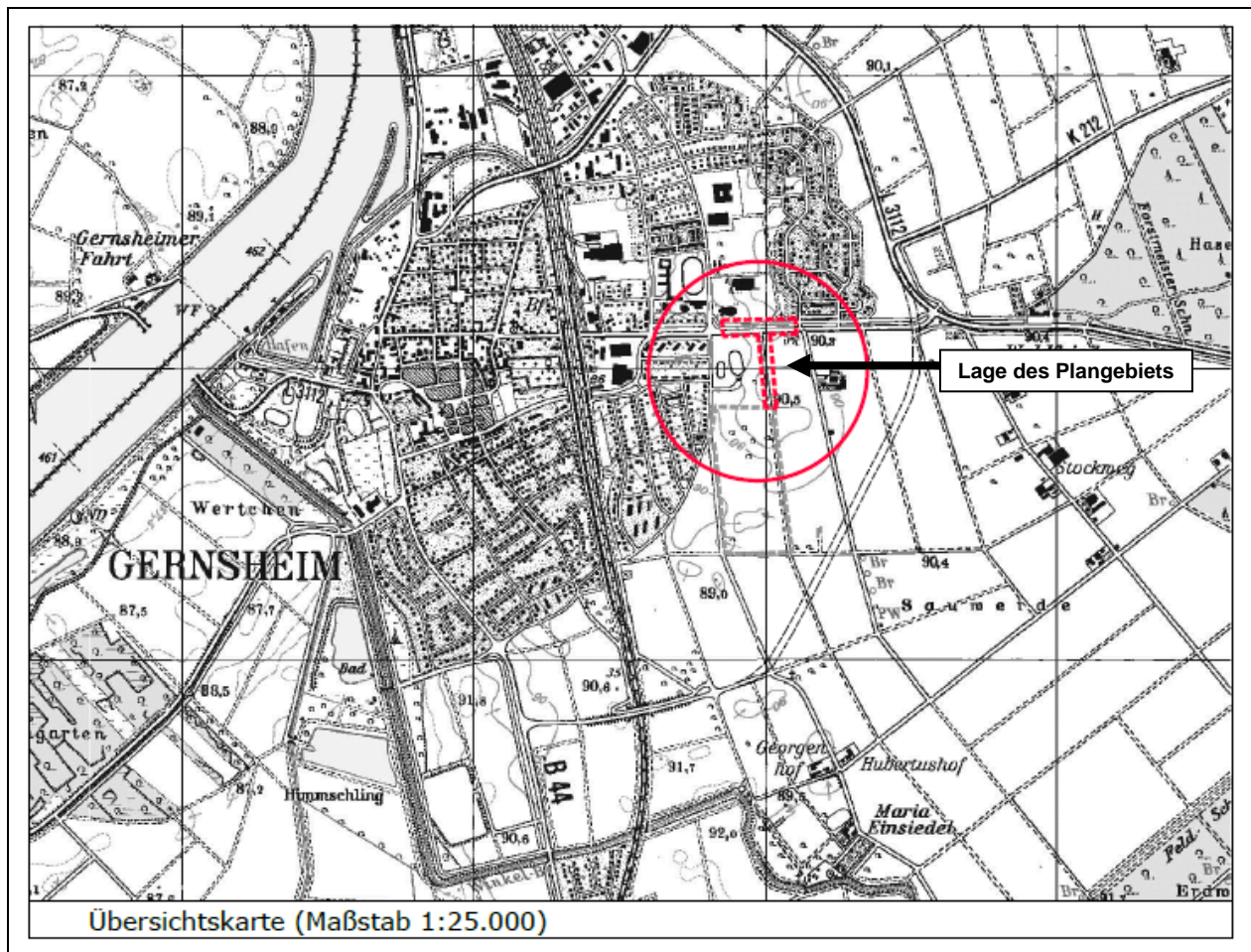


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 16.11.2018 – Satzung



## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün**

Die Flächen sind mit Ausnahme der Pflanzflächen zu 3 mit kräuterreichem Landschaftsrasen aus gesicherter regionaler Herkunft einzusäen und als Extensivrasen zu pflegen.

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

2.1 Oberflächenbefestigung: Der landwirtschaftliche Weg ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

2.2 Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien: Vor Beginn der Erdarbeiten sind die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen und Schlingnattern zu fangen und auf Flurstück 25 (Flur 5) und Flurstück 10 (Flur 7), jeweils Gemarkung Gernsheim, auszusetzen. Die Zielflächen sind in geeigneter Weise vorzubereiten, d.h. es sind Versteckmöglichkeiten einzurichten (Lesesteinhaufen, Totholz) und blütenreiche Vegetationsstrukturen zu schaffen. Einzelheiten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Zuweisung von 91.104 Punkten (nach Hessischer Kompensationsverordnung) aus der Maßnahme „Dreifelderwirtschaft“ auf Flst. 10, Fl. 7, Gem. Gernsheim.

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

Straßenbäume Anpflanzung standortgerechter Laubbäume gemäß Artenliste C. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Die Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Dreibock oder Unterflurverankerung, Schutzanstrich oder Schilfrohrmanschette, Verbisschutz) zu sichern und zu pflegen. 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.

### **B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **1 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer

künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes 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 des Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

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

## **2 Trinkwasserschutzgebiet**

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

## **3 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)**

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

## **4 Bodendenkmäler**

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 20 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und des Untersuchungsumfanges 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 (§ 21 HDSchG).

## **5 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## **6 Anforderungen an den Bodenaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

## 7 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

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

- a. Gehölzrückschnitte und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen, in Erweiterung Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gilt diese Beschränkung auch für gärtnerisch genutzte Grundflächen und auch für Form- und Pflegeschnitte;
- b. Erdarbeiten einschl. der erforderlichen Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen;
- c. Vor Baubeginn (hier: der Erdarbeiten, des Oberbodens) sind die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen und Schlingnattern zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln.
- d. In der Bauphase mobile Folienzäune einzusetzen, um das Baufeld zu den Siedlungsräumen im Westen hin abzusichern, um das Einwandern artenschutzrechtlich relevanter Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich zu verhindern;
- e. Bohrlöcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete, d.h. feinkörnige Substrate zu verfüllen;
- f. eine Umwelt-Baubegleitung zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange und zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen einzusetzen.

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

## C) Artenauswahl

**Artenliste Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität H., 3 x v., 18-20

Aesculus hypocastanum	- Rosskastanie	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel		