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
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 11 Flurnummer
- 63/3 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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

Zeichenerklärung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Wertstoffbehälter

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- V Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Anpflanzen: Laubbäume

Sonstige Planzeichen

- Fußweg (Lage unverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

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. Schotterrasen 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 m² je Baum vorzusehen. Die Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Dreibock oder Unterflurverankerung, Schutzanstrich oder Schilfrohrmanschette, Verbissschutz) 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 über-schwemmt 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 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 (§ 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 Nm. 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 Maureidechsen und Schlingnattern zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln.
d. Inder 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		

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	29.03.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	_____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	25.04.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	26.04.2018
bis einschließlich	28.05.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	02.10.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	10.10.2018
bis einschließlich	12.11.2018
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	13.12.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Ried-Information.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schöfferstadt Gernsheim, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

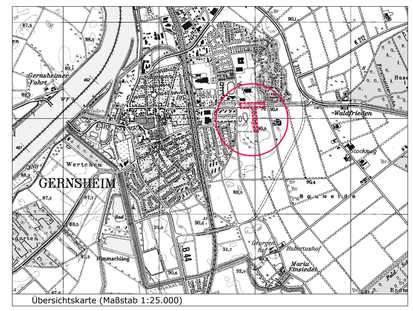
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schöfferstadt Gernsheim, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Schöfferstadt Gernsheim

Wohnanlage östlich der Ringstraße
– 2.Abschnitt, 1. Erweiterung



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung	Stand:	28.03.2018 02.07.2018 16.11.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan.ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com