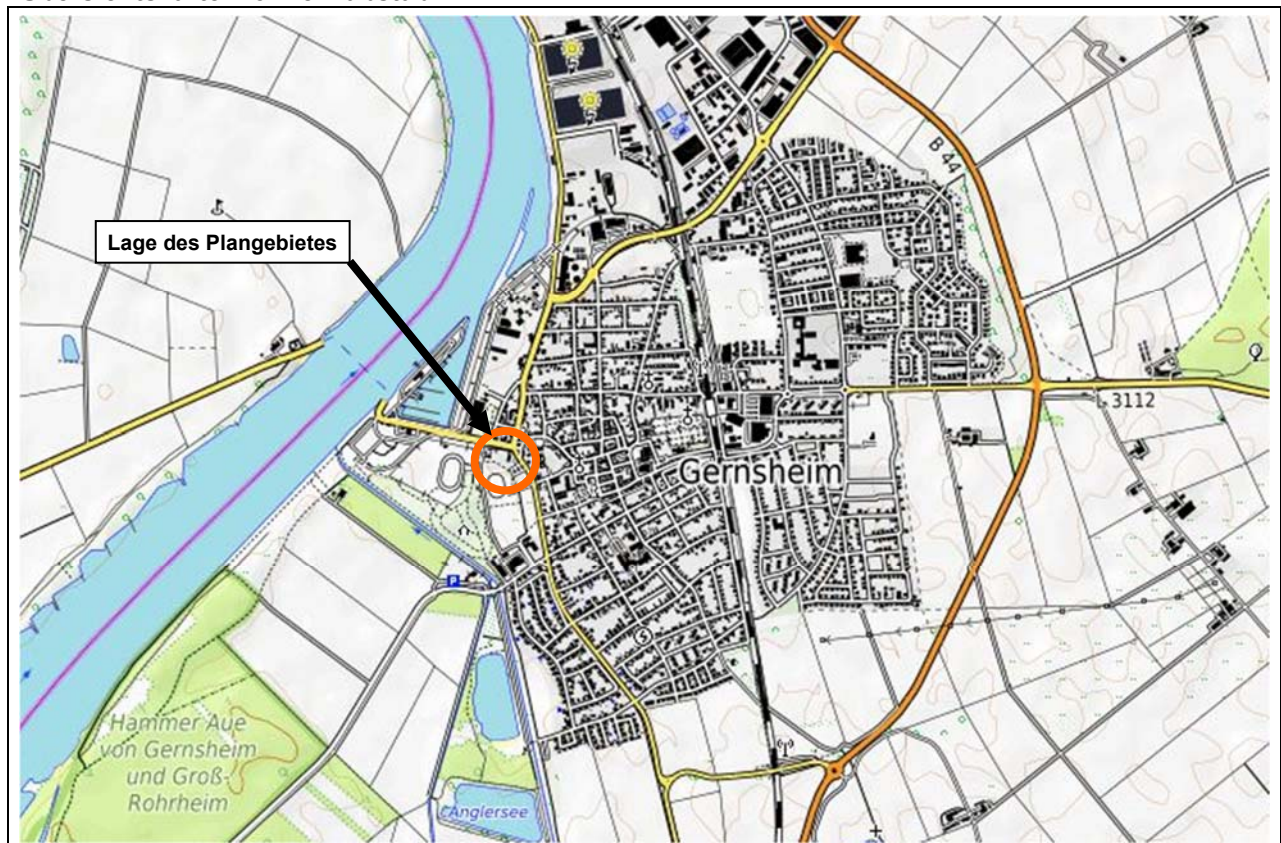


Textliche Festsetzungen

Planstand: 18. Mai 2026 – Entwurf

Übersichtskarte – ohne Maßstab



Nutzungsmatrix:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH _{max.}	Dachform	Dachneigung
W1 Wohnnutzung	0,48	1,0	II	a	+ 101,50 m ü NHN	SD	35 – 45°
W2 Wohnnutzung	0,48	1,0	III	o	+ 103,30 m ü NHN	SD	40°
W3 Wohnnutzung und Gewerbe	0,48	1,0	III	g	+ 104,25 m ü NHN	WD/SD	wie Bestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6 + 8“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der B44“ (1971) ersetzt.

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

1.1 In den Plangebieten W1 und W2 ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig; im W3 ist Wohnnutzung mit ergänzenden Gewerbeeinheiten in den Bestandsgebäuden zulässig.

1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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 Höhen baulicher Anlagen ist der in der Plankarte angegebene Bezugspunkt (südöstliche Gebäudeecke Rheinstraße 6) und liegt bei + 90,42 m ü NHN.

2.1.2 Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe ist
bei II-geschossigen Gebäuden = + 101,50 m ü NHN (im W1)
bei III-geschossigen Gebäuden = + 103,30 m ü NHN (im W2)
bzw. + 104,25 m ü NHN (im W3)
jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.3 Als maximal zulässige First- bzw. 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)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 (GRZ II i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 ff BauNVO)

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

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

3.1 Im W1 wird die abweichende Bauweise „a“ dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Hausgruppen (zwei oder drei aneinandergebaute Hauseinheiten mit oder ohne Tiefenversatz) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dies gilt für Hausgruppen sowohl auf real geteilten Grundstücken als auch auf nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken im Sinne des sog. „Doppelhausurteils“ (BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 -4C12.98-). Die Gesamtlänge von Hausgruppen darf 30,0 m nicht überschreiten.

3.2 Im W2 ist die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

3.3 Im W3 ist im Sinne des Erhalts der historischen Gebäudezeile die geschlossene Bauweise „g“ festgesetzt.

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

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

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

5.1 Stellplätze und offene Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen sind unzulässig.

6 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Die Anzahl wird auf eine Nebenanlage pro Wohneinheit (W1 und W2) beschränkt.

6.2 Grundstückszufahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrt gekennzeichneten Flächen zulässig. Notwendige Stellplatzzufahrten gemäß VEP sind davon ausgenommen.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, 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.

7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangene Grundstücksfreifläche, 1 frei wachsender Strauch/25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.

- 7.3 Dach- und Carportbegrünung: Die Gebäudedächer von Flachdächern $\leq 10^\circ$ Dachneigung sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer $< 10 \text{ m}^2$.
- 7.4 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten ($> 2 \text{ m}^2$) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude (bis zu 50 cm breit) dienen.
- 7.5 Reduzierung der Lichtverschmutzung: Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin zulässig, die voll abgeschirmt, staubdicht und genau waagrecht montiert sind. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig (vgl. C 1 V 06).
- 7.6 Vorsorgender Bodenschutz**
- 7.6.1 Vermeidung von Bodenschäden (VB 1)
- Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
- 7.6.2 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.
Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.
- 7.6.3 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.
- 8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind die tatsächlichen Hauptdachflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder dazu gleichwertigen solarthermischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu versehen (Solarmindestfläche).
- 9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**
- 9.1 **Maßgebliche Außenlärmpegel**
- Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , die unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung geschoss- und fassadenweise der

schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden können (Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

9.2 **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zur Belüftung erforderliche Fenster an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) liegen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies ist bei den straßenseitigen Fassaden der Fall. Alternativ können an betroffenen Straßenseiten nicht schutzbedürftige Räume geplant werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9.3 Die DIN 4109 kann im Bauamt der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

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

Im W1 und W2 ist je Hauseinheit (Reihenhaus bzw. Einzelhaus) mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

B) **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1 **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)**

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind im W1 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und im W2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Im W3 (Bestandsgebäude, Einzelkulturdenkmale) sind bestandsorientiert Mansarddächer (MD) und Satteldächer zulässig. Die Dachform und -neigung der Bestandsdächer ist jeweils beizubehalten. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten (Fahrrad- und Mülleinhausungen, Carports, Gartenhütten) sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszuführen. Auf A 7.4 wird verwiesen (extensive Dachbegrünung).

1.2 **Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

1.2.1 Zulässig sind nicht spiegelnde oder 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

- 1.3.1 Gauben/Zwerchhäuser dürfen ausschließlich mit Satteldach ausgeführt werden.
- 1.3.2 Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind nur zulässig als:

- Hecken aus Laubgehölzen,
- berankte oder in Hecken integrierte Drahtzäune,
- Holzzäune und Mauern aus Stein.

Mauern aus Stein dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte oder in Hecken integrierte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, haben Drahtzäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

Ausgenommen hiervon ist die Lärmschutzwand gemäß Planeintrag im Südosten des Geltungsbereiches (vgl. Bericht Nr. 24-3219, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen, Einhausungen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4 Zahl und Anordnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- 4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim wird festgesetzt, dass für die geplanten Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.
- 4.2 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zugelassen, dass zwei Stellplätze, die einer Wohneinheit zugewiesen sind, hintereinander (gefangen) platziert werden (§ 6 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim vom 12.06.2019).

c) Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

1 Vermeidungsmaßnahmen:**V 01 Bauzeitenregelung**Rodungs- und Abrissarbeiten

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Sanierungsarbeiten

Arbeiten im Dach- und Traufenbereich (insb. Dachkisten, Schindeln, auch Rollladenkästen) an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäuden inklusive der Errichtung des Baugerüsts sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Die Abnahme des Dachkastens, der Schindeln und ein Öffnen von Rollladenkästen sind bei frostfreier Wetterlage durchzuführen. Darüber hinaus sind Maßnahmen des Individuenschutzes für Fledermäuse zu beachten (V 04).

V 02 Kontrolle vor Gebäuderückbau

Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u. ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 03 Schonender Umbau/Rückbau im Dachbereich

Insbesondere die Abnahme von Schindeln, das Öffnen von Rollladenkästen und der Dachkisten ist händisch oder mit kleinem Gerät durchzuführen

V 04 Umweltbaubegleitung bei Arbeiten im Dachbereich

Bei Maßnahmen im Dachbereich der zu sanierenden Gebäude ist eine Umweltbaubegleitung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für das Abtragen der Schindeln und das Öffnen von Rollladenkästen und Dachkisten.

Kontrolle von Rissen, Schächten und Kellern vor Verschluss

Bevor Kellerbereiche, Schächte oder Rissen in den Gebäuden verschlossen werden, ist eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen.

V 05 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und/oder besonders geschützter Tierarten (z. B. Blindschleiche, Bilche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

V 06 Vermeidung von Lichtemissionen

Gemäß § 35 HeNatG soll zum Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Hierzu ist zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

V 07 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden ($> 3 \text{ m}^2$) und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen, die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

2 **Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation der durch Abriss und Sanierungsmaßnahmen betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

K 01 Installation von Nisthilfen für planungsrelevante Arten

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Star, Mauersegler oder Fledermäusen jeglicher Art im Zuge der Sanierungsarbeiten gefunden werden, so sind diese in einem Verhältnis 1:3 durch adäquate Ersatzquartiere am sanierten Gebäudebestand zu ersetzen.

Für Fledermäuse ist in diesem Fall ein Fledermaus-Ganzjahresquartier (z. B. Schwegler Ganzjahresquartier 1WQ) zwei Fassadenquartiere (z. B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ) aufzuhängen oder in das Gebäude zu integrieren.

Für gebäudebrütende Vögel sind bei einem Nachweis von Brutstätten pro Brutplatz drei Starnisthöhlen oder drei Mauerseglerquartiere zu installieren.

Die Quartiere sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft instand zu halten. Dabei ist auf ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Installation der Nisthilfen sollte möglichst bis März nach Beginn der Dacharbeiten abgeschlossen sein. Die Durchführung ist zu dokumentieren, und ein Bericht ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.

3 **Empfohlene Maßnahmen:**

Folgende Maßnahme wird im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden. Von der Maßnahme profitieren im Siedlungsbereich vorkommende Arten durch ein höheres Nahrungsangebot.

D) **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen****1** **Stellplatzsatzung**

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

2 **Sanierungsgebiet „Innenstadt“**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Schöfferstadt Gernsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 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).
- 3.3 Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.
- 3.4 Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Groß-Gerau zu beantragen, siehe hierzu das Merkblatt im Download-Bereich unter <https://www.kreisgg.de/umwelt/wasser-und-bodenschutz/abwasser/>

4 Grundwasserschutz

- 4.1 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 der 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 (hydrogeologischen) Gründungsgutachten zu erarbeiten.
- Auf ggf. erforderliche bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Vernässung – z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – wird hingewiesen.
- 4.2 Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
- 4.3 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
- 4.4 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

- 4.5 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

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

- 5.1 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.

- 5.2 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

6 Kulturdenkmäler

Die Gebäude Rheinstraße 6 + 8 sind als Einzelkulturdenkmale in der Denkmaltopographie aufgeführt.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

7 Bodendenkmäler

- 7.1 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).

- 7.2 Während des Abrisses bzw. Mutterbodenabtrages ist für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

8 Kampfmittel

Aufgrund der Auswertung dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder befindet sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Auf die näheren Angaben zur Durchführung der Kampfmittelsondierung im Kap. 14 der Begründung wird verwiesen.

9 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.

10 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

E) Artenauswahl

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

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

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

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein