

Textliche Festsetzungen

Planstand 30.03.2022: Vorentwurf

Übersichtskarte:



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH _{max.}
WA 1	0,4	0,8	II	o	E	8,0 m
WA 2	0,4	0,8	II	o	EH	8,0 m
WA 3	0,4	0,8	II	o	EDH	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S 378)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ (1972) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ ersetzt.

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

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

1.1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (GRZ II).

2.1.2 Terrassen oder Balkone werden bis zu einer Grundfläche von 12 m² pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 88,41 Meter über Normalnull (m ü NN) (Oberkante Kanaldeckel vor Kirchstraße 22).

2.3.2 Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand des letzten möglichen Vollgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach (z.B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

- 2.3.3 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{max} = TH_{max} + 4,50 \text{ m}$).
- Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**
- Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig, im WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen oder Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.
- 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- 5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St bzw. CP) zulässig. In diesen Flächen ist auch die Aufstellung von Nebenanlagen nach A6.2 und einer max. Höhe von 2,20 m sowie Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bis zu einer Grundfläche von insgesamt 85,0 m² zulässig.
- 6 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m² Grundfläche sowie 30 m³ umbauten Raum je Wohneinheit begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.
- 6.2 Nebenanlagen zur örtlichen (öffentlichen und/oder privaten) Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- 7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit.
- Dies 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; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Zauneidechsen:
a) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
- Für die Zauneidechse ist bei einem Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs vor Beginn der Baufeldvorbereitung ein Ersatzbiotop anzulegen, in das die eingefangenen Tiere umgesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um einen Steinriegel auf einer blütenreichen trockenwarmen Fläche.
b) Vermeidungsmaßnahmen:
- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich.
Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere.
- Tiefbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere.
- Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien ist der Geltungsbereich für die Reptilien als Lebensraum durch Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten unbrauchbar zu machen.
- 8.2 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Fledermäuse:
Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen und Rodungen durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF oder 1FTH sowie der als Winterquartier geeignete Kasten 1WQ, Fa. Schwegler). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden an Gebäuden oder stärkeren Bäumen zu montieren.
- 8.3 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Haussperling:
Für den Haussperling sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen 3 Nistkästen mit je drei Bruträumen aufzuhängen. Geeignet ist z.B. der Kasten 1 SP von der Firma Schwegler.
Die Kästen sind in möglichst störungsarmen, straßenfernen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs und /oder in der näheren Umgebung aufzuhängen. Für die Aufhängung geeignet sind Gebäude.
- 8.4 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 versickerungsfähiges Pflaster gelten Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).
Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- 8.5 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauNVO) sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 4 zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum je angefangene 100 m² Freifläche, ein Strauch/5 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E. Die Restflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 8.6 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis

maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

9.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte eine Anlage von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung, Nutzung und ggf. Speicherung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu installieren. Bei Reihenhäusern ist eine Anlagengröße von mindestens 3 kWp je Einheit zu installieren.

9.2 Sofern die unter A 9.1 genannten Anlagenleistungen aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

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

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachneigung: Im WA 1 und WA 2 sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45° zulässig.

Im WA 3 sind ausschließlich flach geneigte Dächer (0 bis 15°) mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) sowie mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) zulässig.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Flach geneigte Dächer (0 bis 15°) sind generell extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

1.3 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

1.4 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

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

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist ausgeschlossen.

2.2 L-Steine, Betonstützwände, Gabionen etc. und Abtreppungen zur Hangabfangung sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten (vgl. A 8.5). Die Anlage von flächigen Steinschüttungen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) und die Verwendung von Geovlies/Folien sind unzulässig.

4 PKW-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster (Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken) zu befestigen (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).

5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 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, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das auf den überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu verwerten oder örtlich zu versickern. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Vorflut bzw. den öffentlichen Kanal ist ausgeschlossen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Regeln der DWA A-138 sowie des DWA M-153 umfassend zu beachten und nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufes aus Versickerungs-/Rückhalteanlagen an die öffentliche Vorflut ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Bemessung der Versickerungs-/Rückhalteanlagen sowie die topografische Geländegestaltung ist hierauf auszurichten. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Entsprechendes gilt für das zu beachtende Starkregenereignis (30-jährig) - (Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100:2016-09).

1.2 Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz 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>

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Denkmalschutz

2.1 Bodendenkmalschutz:

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).

2.2 Kulturdenkmalschutz:

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 Kreises 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 (§ 18 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah 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).

4 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 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 Gründungsgutachten zu erarbeiten.

5 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.

6 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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7 Artenschutz

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

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

7.2 Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

7.3 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollte nicht spiegelndes Glas verwendet werden. 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. Auf den derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012“ (http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seine jeweilige Aktualisierungen wird verwiesen.

7.4 Empfehlungen:

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

E) Artenauswahl**Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus thuringiaca	Thür. Säulen-Eberesche
Carpinus betulus «fastigiata»	Säulen-Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochst.)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Crataegus lavalleyi Carrierei»	Apfeldorn	Ulmus laevis	Ulme
Prunus padus « Schloss Tiefurt »	Traubenkirsche	„Schloss Tiefurt“	

Das Sortiment kann bedarfsweise ergänzt werden durch nicht heimische, aber als Straßenbaum gut geeignete Arten und Sorten, wie z.B. Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Schmal-kroniger Lederhülsenbaum), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) oder Platanus x acerifolia (Platane).

Artenliste 2 (Sträucher)

Berberis vulgaris	- Sauerdorn, Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten)

Amelanchier	- Felsenbirne	Hibiscus syriacus	- Eibisch
Buddleja davidii	- Schmetterlingsflieder	Magnolia	- Magnolie
Chaenomeles	- Scheinquitte	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa	- Strauchrose
Hamamelis	- Zaubernuss	Syringa vulgaris	- Flieder

Für geschnittene Hecken auch: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Acer campestre (Feldahorn) und Taxus baccata (Eibe)

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Partenocissus quinquef.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Rosa spec.	- Kletterrose „Rambler“
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		