

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

"Wilhelm-Leuschner-Straße/August-Bebel-Straße/Bessunger Straße/Friedrich-Ebert-Straße - 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) werden festgesetzt:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Plangebiet sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen unzulässig.

2.1.2 Gemäß § 6 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

2.1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Zurschaustellung dienen (Bordelle und bordellartige Betriebe) und Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig.

2.2 Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, nicht störendes Gewerbe und Wohnen:

2.2.1 Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit max. 1420 m² Verkaufsfläche, nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Wohnen.

2.2.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb nur im Erdgeschoss zulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 ff. BauNVO)

3.1 Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRmax) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO darf die maximal zulässige Grundfläche (GRmax) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) überschritten werden. Im urbanen Gebiet darf die Überschreitung bis zu einer Grundfläche von höchstens 3010 m² und im Sondergebiet bis zu einer Grundfläche von höchstens 3890 m² betragen.

3.2 Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO gilt die maximal zulässige Geschossfläche (GFmax) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3.3.1 Maximale Gebäudehöhe – GHmax

Im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO gilt die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) GHmax nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First) und bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

3.3.2 Technische Aufbauten

Notwendige Aufzugsüberfahrten und technische Gebäudeaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage) dürfen das oberste Geschoss um max. 2,0 m überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen das oberste Geschoss um max. 1,50 überragen.

3.3.3 Höhenlage von Gebäuden und Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und als Geländeoberfläche gem. HBO wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgelegt.

3.4 Zahl der Vollgeschosse

Im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO gilt die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Es ist je Gebäude nur ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Ein Staffelgeschoss im Sinne der HBO ist nur dann zulässig, wenn es ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss darstellt und weniger als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Im Sondergebiet SO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit max. drei zulässigen Vollgeschossen das Staffelgeschoss mind. 1,00 m von der südlichen Baugrenze zurückzusetzen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Zur vertikalen Gliederung der Baukörper ist entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße ein Zurücktreten von der Baulinie bis jeweils max. 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite zulässig.
- 4.3 Zur horizontalen Gliederung der Baukörper ist entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße im EG und oberhalb des 2. Obergeschosses ein Zurücktreten von der Baulinie bis max. 2,00 m zulässig.
- 4.4 Zur horizontalen Gliederung der Baukörper ist im Kreuzungsbereich Wilhelm-Leuschner-Straße und Friedrich-Ebert-Straße entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße auf 5,00 m und entlang der Friedrich-Ebert-Straße auf 16,00 m ein Zurücktreten im EG zulässig.
- 4.5 Terrassen und Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Von der August-Bebel-Straße sowie von der Friedrich-Ebert-Straße aus sind bis zu zwei Einfahrten von je max. 6 m Durchfahrtsbreite zulässig.
- 6.2 Von der Wilhelm-Leuschner-Straße aus ist nur eine Einfahrt zur Andienung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs von max. 9 m Breite zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

7.1 Behandlung von Niederschlägen (§ 55 Abs. 2 WHG)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten.

7.2 Befestigte Freiflächen

Private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser versickern kann. Dabei sind wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zugewongen sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

7.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken.

7.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

7.5.1 Für den Wegfall der potenziellen Nistmöglichkeiten in natürlichen Baumhöhlen sind 6 Nistkästen für Vögel aufzuhängen. Die Nisthilfen sind in die neuen Fassaden zu integrieren. Für eine dauerhafte Betreuung ist zu sorgen.

7.5.2 Gebäude und bauliche Anlagen sind außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Winter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abzureißen. Zu anderen Zeiten muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten im Gebäudebestand (Gebäudeabbruch) durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) geprüft werden, ob Gebäudebrüter oder/ und Fledermausquartiere, insbesondere im Fassaden-, Dach- und ggf. Kellerbereich, vorhanden sind. Ggf. vorhandene Spalt- und Nischenbereiche mit Quartierpotenzial sind auf einen aktuellen Tierbesatz auch mittels Endoskop zu prüfen. Ggf. sind dann weitere Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind die wegfallenden Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten durch den Fachgutachter zu bilanzieren und ggf. Ersatzmaßnahmen zu fordern.

7.5.3 Zum Schutz von besonders geschützten Tierarten, die sich möglicherweise in den Winterschlaf begeben haben (z.B. Schläfer), ist bei Rückbau der baulichen Anlagen (Schuppen und Garagen) mit Dachbereichen folgende Abfolge einzuhalten:

- Entfernen der Abdeckung auf den Gebäuden
- Frühestens ein Tag später vollständige Beräumung von Dachboden und der anderen Räume bis aufs Mauerwerk
- Abriss der Gebäude

7.5.4 Baumfällungen, die Rodung von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Zu anderen Zeiten ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen und ein Fachgutachter oder eine ökologische Baubeglei-

tung bzw. eine Umweltbaubegleitung muss die auszuführenden Maßnahmen begleiten, um die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausschließen zu können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen und geändertem Verkehrsaufkommen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Des Weiteren ist für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab Lärmpegelbereich III der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

9. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und als Grünflächen zu erhalten. Zuwegungen und versiegelte Flächen sind hiervon ausgenommen.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den nicht überbauten Grundstücksfreiflächen im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO sind insgesamt 11 standortheimische Bäume 2. Ordnung und 9 standortheimische Bäume 3. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzempfehlung in der GALK-Liste)

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind im urbanen Gebiet MU innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Planeintrag zur Dachform Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Planeintrag zur Dachform nur Flachdächer zulässig.

Im Sondergebiet SO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag zur Dachform ausschließlich Flachdächer zulässig.

Alle Flachdächer im urbanen Gebiet MU und Sondergebiet SO sind höchstens mit einer Dachneigung bis höchstens 5° zulässig.

Die Verwendung heller und reflektierender Materialien zur Eindeckung der Gebäudedächer ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Solardächer.

2. Einfriedungen

Ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen sind je Grundstück zulässig:

Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche.

3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der Dachbegrünung, zulässig (vgl. Nr. 3.3.2). Sie sollen mindestens einen Abstand von 1 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

4. Abfallsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze (Abfallsammelanlagen) sind ins Gebäude zu integrieren oder einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude in der Etage, die der gewerblichen Nutzung zugeordnet ist, zulässig. Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und Laufschriften sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 75, Fachbereich V Stadtentwicklung, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

3. Besonderer Artenschutz

Geeignet sind folgende Nisthilfen zum Einbau in die Fassade:

- Fassaden-Einbaukasten 1HE
- Naturschutzbedarf Nischenbrüterkasten zum Einbau

Grundsätzliche Hinweise zur Anbringung:

- Länger haltbar sind Kästen aus Holz-, Faser- oder Porenbeton
- Nistkästen können mit ungiftiger, atmungsaktiver Farbe angestrichen werden, sodass sie farblich zur Fassade passen
- Ausrichtung des Einfluglochs nach Süden bis Osten, um einen Wind- und Regenschutz zu gewähren
- Auf freie An- und Abflugmöglichkeiten achten
- Wählen der Gebäudeseite, die Grünflächen zugewandt ist

Nach Abschluss der Maßnahme ist eine kurze fotografische Dokumentation der Durchführung der Maßnahme mit Verortung der Kästen an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu senden.

4. Bodenveränderungen/Nachsorgender Bodenschutz

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.

5. Altstandorte

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen folgende Einträge als Altstandort gemäß Altlasteninformationssystem (ALTIS) vor:

- Wilhelm-Leuschner-Straße 47-51 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.462)
Chemische Reinigung und Sofortdienstladen, Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei (Klasse WZ 5)
Ausführen von Versetzarbeiten, Fliesen, Platten- und Mosaiklegerei (Klasse WZ 2)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 57 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.087)
Buchdruckerei, Buchdruckerei/Drucken anderer Erzeugnisse (Klasse WZ 5)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 59 (ALTIS Nr.: 008010-001.247)
Tankstelle mit Zubehörhandel, Tankstelle mit Absatz in eigenem Namen (Klasse WZ 5)
Selbstständiger Kurierfahrer, Kurierdienste (Klasse WZ 5)
Kleintransporte und Lagerarbeiten; Erlaubnisfreier und freigestellter Straßengüterverkehr (Klasse WZ 2)
- Friedrich-Ebert-Straße 59 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.315)
An- und Verkauf von Altreifen, Großhandel mit sonstigen Altmaterialen und Reststoffen

Die Auskunft aus der Altflächendatei ALTIS ist seitens des RP Darmstadt ungeprüft und somit nicht rechtsverbindlich.

Aufgrund vorliegender Informationen und Erkenntnisse seitens der Stadt Griesheim, anhand derer Altlastenverdachtsfälle nach Einschätzung ausgeschlossen werden können, wurde von der Stadt Griesheim eine Löschung einiger Daten aus der Altflächendatei des Landes Hessen beantragt und infolge nach Prüfung eine Löschung von Altlastenverdachtsfällen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz Darmstadt vorgenommen (*IV/Da 41.5 089i 14.03 Griesheim*).

Zeitgleich wurde eine Einzelfallrecherche (*Bebauungsplan der Stadt Griesheim „Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße“ (1. Änderung) - Einzelfallrecherche -; März 2018*) zur Überprüfung der Ergebnisse der Auskünfte der Altflächendatei aus ALTIS durchgeführt. Für die genannten Flächen lässt sich gemäß Einzelfallrecherche aus den vorliegenden Erkenntnissen kein Altlastverdacht ableiten. Nach dem Bewertungsschema des HLNUG ergibt sich für keine der Flächen weiterer Handlungsbedarf. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Einwände gegen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Unter Bezugnahme der Ergebnisse der Einzelfallrecherche kann eine vollständige Löschung der aufgeführten Daten (insbesondere der Flächen mit einem hohen Gefährdungspotential) aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim HNLUG beantragt

werden. Eine weiterführende Löschung ist seitens der Stadt Griesheim beim RP Darmstadt beantragt. Ggf. verbleiben vereinzelte Einträge im Altlasteninformationssystem, die im weiteren Verfahrensverlauf unbeachtlich bleiben können. Es müssen keine Flächen mit Altlastenverdachtsfällen im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet werden.

6. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden (siehe hierzu Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit Aktenzeichen I18 KMRD- 6b 06705- G 693-2011 zur Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung als Anlage). Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den/die Eigentümer/in, Investor/in, Antragsteller/in oder anderen Berechtigten bei einer Fachfirma. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen bzw. der Entega AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der e-netz Südhessen abzusprechen.

8. Brand- und Katastrophenschutz

Fläche für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Für die Grundversorgung sind folgende Löschwassermengen nachzuweisen:

- im Mischgebiet 1.600 Liter pro Minute;

Die Löschwassermenge ist jeweils bei mindestens 2 bar Fließdruck für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Ein über die Grundversorgung hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist durch den Veranlasser eigenverantwortlich sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Zufahrtsbereiche zu den Parkplätzen und die Parkplätze sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

9. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1990 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Für die Stadt Griesheim wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt, diese liegen bei der Stadt vor.

10. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, innerhalb seines Privatgrundstückes zu verwerten, sofern dies schadlos möglich ist, die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes und möglicher Versickerungsflächen nachweislich gegeben ist, sowie wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. anzulegen. Die Pflicht zur schadlosen Versickerung gilt insbesondere auch innerhalb gewerblich genutzter Flächen. LKW-Park- bzw. -abstellplätze sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gelten als Sonderflächen, die nach Arbeitsblatt DWA-A 138 an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Ferner kann ausnahmsweise eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation zugelassen werden, wenn die Versickerung technisch nicht oder nur teilweise möglich bzw. aus oder aus wasserwirtschaftlicher oder gesundheitlicher Sicht unzulässig sein sollte. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.

11. Fluglärm

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main. Für bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Verbindung mit der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm ist deshalb die Bauherrschaft verantwortlich. Ein Erstattungsanspruch für Maßnahmen des baulichen Schallschutzes besteht nur, wenn die baulichen Anlagen den sich aus Satz 1 ergebenden Bauschalldämm-Maß nicht bereits entsprechen (§ 5 Abs. 2 S 2 der 2. FlugLSV i. V. m. §§ 9, 7 FluglärmG).

12. Plangeltungsbereich

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 "Wilhelm-Leuschner-Straße/August-Bebel-Straße/Bessunger Straße/Friedrich-Ebert-Straße - 1. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Ursprungsplan in allen seinen Festsetzungen.

D. IV. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros _____ vom _____, sowie der Durchführungsvertrag vom _____.