Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Griesheimer Bruch“ (Bplan 117). Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	HBO	(Hess. Bauordnung)	HDSchG	(Hess. Denkmalschutzgesetz)
	HGO	(Hess. Gemeindeordnung)		
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen [Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH)].

1.2 Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine GR von insgesamt 315 m² festgesetzt.

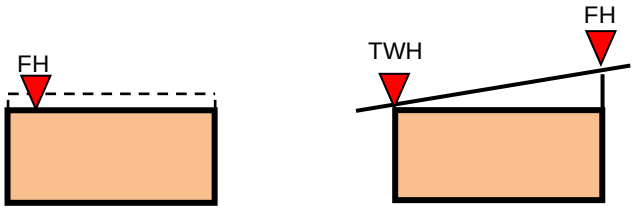
1.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche darf die in Nr. 1.2 festgesetzte GR durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie versiegelte bzw. befestigte Flächen zur Freizeitnutzung um 550 m² überschritten werden.
Hinsichtlich der Ausbildung und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze wird auf die Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung der Stadt Griesheim verwiesen.

1.4 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.5 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Wird als Dachform ein Flachdach (vgl. Festsetzung zu Flachdächern in Abschnitt B, Nr. 1.1) gewählt, gilt nur die maximale Firsthöhe (FH), als höchster Punkt am Gebäude, zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe.

Abbildung 1:

Definition der FH bei Flachdach (links) und TWH und FH Pultdach (rechts)



Die TWH und die FH werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für den jeweiligen Teilbereich festgesetzt.

Teilbereich 1: TWH = max. 3,00 m / FH = max. 3,50 m
Teilbereich 2: TWH = max. 3,50 m / FH = max. 4,80 m
Teilbereich 3: TWH = max. 3,00 m / FH = max. 3,50 m

1.6 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gelten folgende fixe geodätische Höhen in Metern über Normalnull (m ü. NN) für den jeweiligen Teilbereich:

Teilbereich 1: 88,73 m ü. NN
Teilbereich 2: 88,18 m ü. NN
Teilbereich 3: 88,51 m ü. NN

1.7 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Traufwand- bzw. Firsthöhe) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Jegliche hochbaulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“ zulässig und orientierend an den Bestand festgesetzt.
Versiegelte bzw. befestigte Flächen zur Freizeitnutzung sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und sind demnach nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Angelsportverein“ ist als Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass die Nutzung zu Freizeit- und Sport- sowie Aufenthaltszwecken zulässig ist. Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für angelsportliche sowie freizeitliche Zwecke und Schulungszwecke sowie einem Spielplatz, welche im direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung und der Freizeitnutzung stehen. Die

Errichtung von Stegen ist genehmigungsbedürftig. Zusätzlich sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten“, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche wird durch die Zweckbestimmung „Gewässer für den Angelsport“ näher bestimmt. Die Gewässer sowie deren Böschungsbereiche sind in ihrer genehmigten Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Errichtung von Gewässern ist ausschließlich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Wasserflächen möglich und bedarf der vorherigen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Maximal 85% der Fläche des Bereichs für Wasserflächen darf für die Errichtung von Gewässern genutzt werden. Nicht durch Gewässer beanspruchte Bereiche innerhalb des Bereichs für Wasserflächen sind als öffentliche Grünfläche entsprechend vorgenannter Festsetzung anzulegen und zu erhalten. Zulässig ist die Nutzung zu Angelsportzwecken. Die Errichtung von Stegen ist genehmigungsbedürftig.

6. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu bewahren. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

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

7.1 Zur Beleuchtung von Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge maximal 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von maximal 3000 K) zu begrenzen. Das Anstrahlen von Gebäuden oder Bepflanzung ist unzulässig.

7.2 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2) zu beachten. Die Höhe von insgesamt 2,00 m ab Geländeoberkante darf nicht überschritten werden. Bestehende Zäune sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.3 Im Uferbereich der Angelteiche sind mehrjährige Gras-, Kraut- und Hochstaudensäume oder auch Röhrichtbestände zu entwickeln oder – wo bereits vorhanden – auszuweiten. Dazu ist die Mahdpflege zu extensivieren und nur auf die für die Bewirtschaftung notwendigen Bereiche zu beschränken; bereichsweise ist gänzlich auf Mahd zu verzichten. Dies soll den Tieren die Nutzung des Ufersaums als Habitat, als Deckungs- oder Versteckmöglichkeit oder als Puffer gegenüber Störungen ermöglichen.

Die Mahd ist dabei räumlich und zeitlich gestaffelt zweimalig pro Jahr auszuführen, wobei der erste Mahdtermin zwischen Mitte Juni und Mitte Juli und der zweite Mahdtermin zwischen Anfang und Ende September liegen muss. Beim Mähen sind 10 cm Bodenabstand einzuhalten und das Mähgut ist immer abzufahren. Der Ufersaum ist von dieser Festsetzung nicht betroffen. Zu keinem Zeitpunkt dürfen Dünger oder Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen.

7.4 Hunde sind ständig an der Leine zu führen, um Amphibien und bodennah brütende Vögel vor Störung, Verletzung oder Tötung zu bewahren.

7.5 Beobachtbare Nester von im Umfeld der Angelteiche brütenden Vögeln müssen für die Dauer der Brutzeit vor (Zer-)Störung gesichert werden. Diese Aufgabe ist durch eine fachkundige Person zu erfüllen.

7.6 Bewegungsunruhe und Lärm dürfen keine artenschutzrechtlich störungsrelevanten Ausmaße annehmen, damit das Potenzial der Verdrängung von bewegungs- und lärmempfindlichen Tierarten nicht erhöht wird. Konkrete Restriktionen für die Nutzung der baulichen Anlagen und Gewässer in dieser Hinsicht sind durch den Störungsverursacher in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu regeln.

7.7 Bei Neu- und Umbauten sind an Gebäudefassaden oder unter Dachvorsprüngen künstliche Fledermausquartiere (z.B. Fassadenkästen, Quartiersteine) zu installieren, um die generelle Habitateignung für diese Tierarten zu erhöhen.

8. Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b)

8.1 Die Vegetation (Uferbewuchs, Baumbestand, Wasserpflanzen) entlang genehmigter Wasserflächen sowie jegliche Baumbestände sind, soweit aus Sicht der Verkehrssicherheit möglich und dem Naturschutz zuträglich, zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. (Siehe hinsichtlich der empfohlenen Pflanzenarten Hinweis im Abschnitt E, Nr. 8).

8.2 Notwendige Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. November und vor dem 1. März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nicht zulässig.

8.3 Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterungs- und Umbauten) und beim Fällen oder beim Rückschnitt von Bäumen sind die betroffenen Strukturen unmittelbar vorher von einer sachkundigen Person unabhängig von der Jahreszeit auf Quartiere von Fledermäusen bzw. innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen. Wird hierbei ein Besatz festgestellt, ist auf den Ausflug der Tiere bzw. das Ende der Jungenaufzucht zu warten. Die entsprechenden Höhlen sind daraufhin zu verschließen, so dass sie durch die Tiere nicht wiederbesetzt werden können. Gegebenenfalls sind im Fall eines Nachweises entsprechende weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld zu Eingriffen zu ergreifen, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sicher zu verhindern. Generell ist bei Fäll-, Rodungs-, Umbau- und Abrissarbeiten während der Brut-/Fortpflanzungszeit eine ökologische Umweltbaubegleitung vorzusehen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.

1.2 Dachaufbauten sind auch in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Es sind ausschließlich durchblickbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Glas- und Kunststoffflächen sind nicht zulässig.

2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D, Nr. 8.1) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten. Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für die Stadt Griesheim wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Das Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen liegt der Stadt Griesheim vor.

D Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 18 Abs. 1 HDSchG)

Zur Überprüfung der Qualität und Quantität von archäologischen Befunden bedürfen Eingriffe in den Boden sowie die damit verbundene Errichtung von baulichen Anlagen einem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 HDSchG. Erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Bodeneingriffes ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

2. Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit - Stellplatzsatzung (§§ 5 und 51 HGO)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes richtet sich die Anzahl der Stellplätze (Quantität) nach dem bereits, zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehenden Bestand vor Ort.

2.2 Hinsichtlich der Ausgestaltung, der Größe und der Beschaffenheit (Qualität) sind die Stellplätze entsprechend der Vorgaben in der Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung der Stadt Griesheim zu errichten.

E Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdeingriffe gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig sind, da jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste aufgedeckt oder zerstört werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

2.1 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen- und Wegeflächen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

2.2 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.

3. Brand- und Katastrophenschutz

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 Liter pro Minute bei mindestens 2,5 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

3.2 Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

3.3 Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. 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.

4. Bodenschutz

4.1 Vorsorgender Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe dazu auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4.2 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.

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.
Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).
Falls im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert, bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular steht auf der Homepage des Landkreises zur Verfügung.
Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.
Für das Errichten von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) dem Grundwasser zugeführt werden soll.

5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

5.3 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen. Für die Versickerung ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.4 Wenn ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen soll, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.5 Ein Anschluss an das öffentliche Mischsystem der Stadt kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden.

5.6 Für die Einleitung von Niederschlagswasser bei niedrigen Teichwasserständen ist eine Erlaubnis zur Einleitung in Gewässer erforderlich. Diese ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg zu beantragen.

5.7 Vor Einreichen der Bauantragsunterlagen nach den §§ 64, 65 oder 66 HBO ist dem Tiefbauamt der Stadt Griesheim ein Entwässerungsgesuch entsprechend § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim vorzulegen. Sowohl der Anschluss eines Grundstücks als auch die Zuführung von Abwasser dürfen nur nach Genehmigung durch die Stadt erfolgen. Die Erteilung der Genehmigung für die Zuführung von Abwasser setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer einen Nachweis darüber vorlegt, dass die Zuleitungskanäle auf seinem Grundstück den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

6. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter ab Geländeoberkante (2. Weltkriegsniveau) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
Es sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters wird auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hingewiesen. Es ist dafür erforderlich, die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten einzumessen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Lageplan und die KMIS-R-Datei durch die beauftragte Fachfirma an das Regierungspräsidium Darmstadt auszuhändigen.

7. Artenschutz

7.1 Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Unabhängig vom Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes sind Veranstaltungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt gesondert von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen.

8. Pflanzlisten

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Gehölzliste für Griesheim: Heimische Arten		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Baum, Strauch
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Baum
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Baum
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum, Strauch
Waldrebe	*Clematis vitalba*	Kletterpflanze
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Strauch
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Strauch
Haselnuss	*Corylus avellana*	Strauch
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Baum, Strauch
Esche	*Fraxinus excelsior*	Baum
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*	Kletterpflanze
Liguster	*Ligustrum vulgare*	Strauch
Echtes Geißblatt	*Lonicera caprifolium*	Kletterpflanze
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	Strauch
Apfel	*Malus sylvestries*	Baum
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Birne	*Pyrus communis*	Baum
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Baum
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*	Strauch
Berg-Johannisbeere	*Ribes alpinum*	Strauch
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*	Strauch
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum agg*	Strauch

Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*	Strauch
Hunds-Rose	*Rosa canina*	Strauch
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*	Strauch
Silberweide	*Salix alba*	Baum
Salweide	*Salix caprea*	Strauch
Grauweide	*Salix cinerea*	Strauch
Purpur-Weide	*Salix purpurea*	Strauch
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Speierling	*Sorbus domestica*	Baum
Feld-Ulme	*Ulmus carpinifolia*	Baum
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	Strauch
Wasserschneeball	*Viburnum opolus*	Strauch

8.2 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100