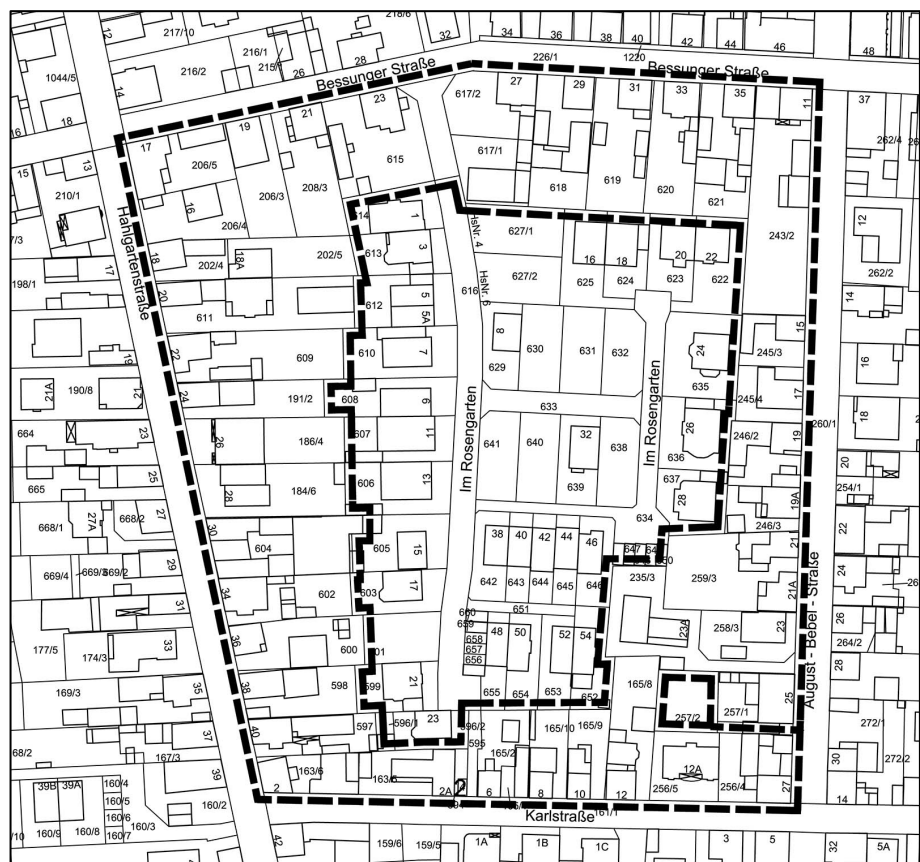


Stadt Griesheim

Bebauungsplan „August-Bebel-Straße / Hahlgartenstraße / Karlstraße / Bessunger Straße – 3. Änderung“ (Bplan 23)



Textliche Festsetzungen

Satzung, 30.04.2020

Stadt Griesheim

Bebauungsplan
„August-Bebel-Straße /
Hahlgartenstraße / Karlstraße /
Bessunger Straße – 3. Änderung“
(Bplan 23)

Satzung

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Griesheim
Stand: 30.04.2020

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	7
3.1	Bauweise	7
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	7
3.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	7
4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	7
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2	7
5	Verkehrsflächen	7
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.2.1	Fußgängerbereich	8
6	Flächen für Versorgungsanlagen	8
6.1	Zweckbestimmung Elektrizität	8
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.1	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
7.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	8
7.3	Begrünte Dachflächen	8
7.4	Flächenbefestigungen	9
7.5	Artenschutz	9
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
2	Dachausbildung	10
2.1	Dachform und -neigung	10
2.2	Dachaufbauten	10
2.3	Dachüberstände	10
2.4	Dacheindeckung	10
D	Nachrichtliche Übernahme	11
1	Wasserschutzgebiet	11
2	Siedlungsbeschränkung	11
E	Hinweise	12
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
2	Sicherung von Bodendenkmälern	14
3	Niederschlagswasser	14

4	Grundwasser	15
5	Brand- und Katastrophenschutz	15
6	Leitungsschutz	15
7	Dingliche Sicherung der Betriebsmittel des Verteilnetzbetreibers VNB und der HSE Technik	15
8	Altstandorte	15
9	Kampfmittelbelastung und -räumung	16
10	Bodenschutz	17
10.1	Nachsorgender Bodenschutz.....	17
10.2	Vorsorgender Bodenschutz	18
11	Artenschutz	18
12	Nisthilfen	19
13	Straßenverkehr	19
14	Bergaufsicht	19

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440);
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S.2550);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198);
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist;

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut beträgt 7,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachfirsts beträgt 12,00 m.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf bei gewerblicher Nutzung max. 30 cm, bei Wohnnutzung max. 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straße liegen.

Die Trauf- und Firshöhen sowie die Oberkanten der Erdgeschossrohfußböden werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Straßen- bzw. Giebelfronten (straßenseitige Gebäudelänge insgesamt) mit mehr als 15,00 m unzulässig.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Fußgängerbereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Bei Neubauvorhaben werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen.
- Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

7.3 Begrünte Dachflächen

Bei Neubauten von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15 Grad zu mindestens 70 % zu begrünen. Auf die Dachbegrünung wird verzichtet, wenn mindestens 50 % der Dachfläche für Solarenergiegewinnung genutzt werden.

7.4 Flächenbefestigungen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind bei Neuerichtungen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss an das öffentliche Mischsystem der Stadt kann erfolgen, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist oder örtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

7.5 Artenschutz

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

Dabei ist insbesondere die Beschränkung der Rodungszeit beachtlich. Die Beseitigung der Gehölze muss außerhalb der Brut- und Setzzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Beschränkung auch für Ziergehölze und kleinflächig ausgebildete Gehölzbestände.

Bei Gebäudesanierungen, Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf evtl. vorhandene Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse) zu untersuchen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim in der jeweils gültigen Fassung.

Bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen wird die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen empfohlen.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptdachflächen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppegaupe mit waagerechter, gerader Traufe auszubilden. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

2.3 Dachüberstände

Dachüberstände, die nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgerichtet sind, dürfen maximal 0,5 m betragen. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin dürfen Dachüberstände maximal 0,25 m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dacheindeckung.

2.4 Dacheindeckung

Es sind nur erdfarbene (rote, rotbraune) Dacheindeckungen zulässig.

Helle und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikdächer.

D Nachrichtliche Übernahme

(gem. § 9 (6) BauGB)

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 13.11.1978 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk I – Eschollbrücken“ und „Wasserwerk II – Pfungstadt“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG (StAnz. 49/1978 S. 2418). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant.

2 Siedlungsbeschränkung

Das Plangebiet liegt teilweise im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

E Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bäume:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Apfel	<i>Malus sylvestries</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea "Briotii"</i>
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata "P. Scarlet"</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schwarze Maulbeere	<i>Morus nigra</i>
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera "Nigra"</i>
Borstige Robinie	<i>Robinia hispida</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar</i>

Sträucher:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata "P. Scarlet"</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schwarze Maulbeere	<i>Morus nigra</i>
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera "Nigra"</i>
Borstige Robinie	<i>Robinia hispida</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Flügelginster	<i>Genista sagittalis</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Steppenkirsche	<i>Prunus fruticosa</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Gewöhnlicher Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>
Purpur-Ginster	<i>Cytisus purpureus</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Latsche	<i>Pinus mugo</i>
Gemeiner Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Zwergmandel	<i>Prunus tenella</i>
Bastardindigo	<i>Amorpha fruticosa</i>
Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Bartblume	<i>Caryopteris clandonensis</i>
Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Perückenstrauch	<i>Cotinus coggygia</i>
Felsenmispel	<i>Cotoneaster</i> (verschied. Arten)
Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Lydischer Ginster	<i>Genista lydia</i>
Eibisch	<i>Hibiscus syriacus</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Schnee Spiere	<i>Spirea arguta</i>
Pracht Spiere	<i>Spirea vanhouttei</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Frühlings-Tamariske	<i>Tamarix parviflora</i>
Mittelmeer Schneeball	<i>Viburnum tinus</i>

Bodendecker:

Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Polsterspiere	<i>Spirea decumbens</i>
Kriech-Ginster	<i>Cytisus decumbens</i>
Mannsblut	<i>Hypericum androsaemum</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>
Rote Sommerspiere	<i>Spirea bumalda</i> "A. Waterer"

Kletterpflanzen:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>

Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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 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. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

3 Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Bei Dachflächen, deren Regenwasser einer Versickerung zugeführt werden, ist sicherzustellen, dass dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant sein, wird empfohlen, neben der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, sofern der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens einen Meter beträgt und der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (K_f) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 4 Nr. 1 b) der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk I – Eschollbrücken“ und „Wasserwerk II – Pfungst“ das Versickern von Abwasser verboten.

Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen.

Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden.

4 Grundwasser

Das Plangebiet 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. 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.

5 Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für die Allgemeinen Wohngebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h bei 2 Bar Fließdruck bereitzustellen.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

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.

6 Leitungsschutz

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln/ -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

7 Dingliche Sicherung der Betriebsmittel des Verteilnetzbetreibers VNB und der HSE Technik

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel des VNB (Verteilnetzbetreiber) bzw. der HSE Technik GmbH und Co. KG. Bei einer Entwicklung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der HSE Technik GmbH und Co. KG abzusprechen.

8 Altstandorte

Die Grundstücke August-Bebel-Straße 27 und Bessunger Straße 17 sind in der aktuellen Altflächendatei des Landes Hessen als Altstandorte enthalten.

Bezüglich des Grundstücks August-Bebel-Straße 27, Flur 27, Nr. 256/4 wurde im März 2020 von der Stadt Griesheim eine historische Recherche durchgeführt. Danach konnte nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt in der Altflächendatei des Landes Hessen FIS AG der Wirtschaftszweig angepasst werden. Das Gewerbe ist jetzt mit dem Wirtschaftszweig 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind keine weiteren Recherchen/Untersuchungen bzgl. des Grundstücks erforderlich. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Bezüglich des Grundstücks Bessunger Str. 17, Flur 27, Nr. 206/5 wurde im Zuge der Amtsermittlung im Auftrag des Landes Hessen eine Einzelfallrecherche und anschließend orientierende Untersuchungen durchgeführt. Die entsprechenden Gutachten datieren auf den 29.08.2012 bzw. auf den 05.12.2012. Nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse konnte der Altlastenverdacht aufgehoben werden. Hier ist keine erneute Einzelfallrecherche erforderlich.

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, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential sind Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

9 Kampfmittelbelastung und -räumung

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.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung 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 der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) 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.

Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten 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 ist auf die

Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen bittet nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Auftraggeber durch die beauftragte Fachfirma erhalten.

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 Land Hessen.

10 Bodenschutz

10.1 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.

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.

Das Plangebiet liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen sowie in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist somit nicht zulässig.

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. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

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 außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

10.2 Vorsorgender Bodenschutz

Neben den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes sind auch die Fragen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

11 Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg sowie Zierteiche und andere offene Wasserflächen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

12 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsziegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die Naturschutzverbände.

13 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

14 Bergaufsicht

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zum Teil überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.