

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(November 2017)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 „Hambacher Tal“ im Stadtteil Unter-Hambach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, und 5 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich der Landwirtschaft dienende Anlagen und Nutzungen zulässig.

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

Hinweis: Alle in den nachfolgenden Maßnahmen genannten Typbezeichnungen für Kunstnester, Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.

4.1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen), Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

4.2. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen innerhalb des Planteilbereichs „MD 1“ anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die Regelungen und technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind anzuwenden.

4.3. Fledermausschonende Gebäudearbeiten:

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

4.4. Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:

Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen. (Hinweis: Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen nicht gerodet werden. Bei der Rodung von Höhlenbäumen sind auch die Festsetzungen 4.6 und 4.7 zu berücksichtigen.)

4.5. Allgemeine Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten). Die Rodung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen ist grundsätzlich unzulässig.

4.6. Begrenzung der Abrisszeiten:

Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Gebäude sind vor den Gebäudearbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen (s. 4.2.) Werden diese festgestellt, verkürzt sich der zulässige Zeitraum für Gebäudearbeiten auf die Monate Oktober/November und Februar. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Als Ausnahme können Veränderungen an der Bausubstanz der Bestandsgebäude des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristungen zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate rechtzeitig zerstört werden. Dies hat während der Wintermonate (bis 28./29. Februar) durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten zu erfolgen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Hierzu ist eine Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen und dabei Methode, Umfang und räumliche Bezüge konkret festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße nachzuweisen.

4.7. Beschränkung der Ausführungszeit:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, d.h. der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

4.8. Installation von Fledermauskästen:

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

4.9. Installation von Nistgeräten:

Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

4.10. Einbau von Quartiersteinen:

Als unmittelbarer Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

4.11. Einbau von Niststeinen:

Als unmittelbarer Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Niststeine (jeweils ein Stein des Typs 24 und ein Stein des Typs 26) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

4.12. Verschluss von Bohrlöchern:

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

4.13. Sicherung von Austauschfunktionen:

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig.

4.14. Sonstige Maßnahmen im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes:

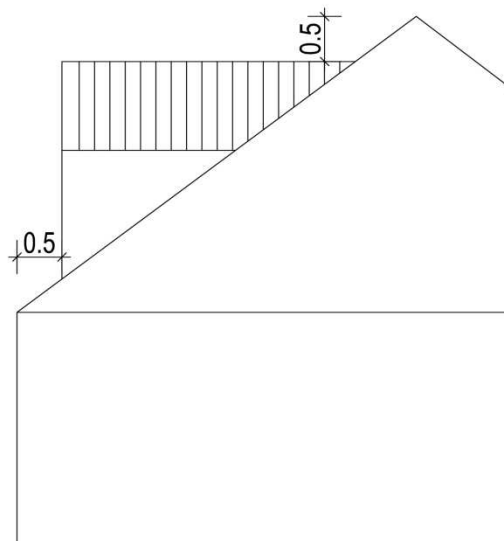
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Ziegel-Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude bis 50 m² Grundfläche sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Bei der Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen. Die Gaube muss 0,50 m hinter der Außenwand zurück bleiben (siehe Skizze).



2. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste.

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Holzstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine Kulturdenkmäler.

Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße 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 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den technischen Richtlinien GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen

und Kanäle) einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Grundsätzlich sollte bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung (z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten) vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen (z.B. Sicherung der Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen oder Verschiebung der Gehölzstandorte) notwendig. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Rettungszufahrt und ist entsprechend von Hindernissen freizuhalten.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Heppenheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) bzw. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) auch in Bezug auf die Grundwasserstände sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Der Stadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch einhalten.
- Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Garagen und Stellplätzen sind die allgemein gültigen Regelungen, u.a. der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV), vor allem in Bezug auf die Zulässigkeit entsprechender Anlagen an Nachbar- bzw. Grundstücksgrenzen zu beachten und anzuwenden.

6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Heppenheim in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke entwässert werden. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist ebenfalls in die Planung miteinzubeziehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant bzw. erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

7. Zisternensatzung

Es gelten die Vorgaben der „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ in der jeweils gültigen Fassung zur Sammlung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser.

8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, aber auch Pellet- oder Holzhackschnitzelheizungen sowie die Erdwärmenutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

9. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

10. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter ande-

rem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Ergänzend zum Einbau von Quartiersteinen wird empfohlen, weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

11. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren sowie auch für die Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO zusammen mit den Antragsunterlagen ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe darzustellen sind und die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

12. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer örtlichen Verbindungsstraße (Hambacher Tal). Es wird insbesondere für den Bereich der Bestandsbebauung empfohlen, Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für Schlafräume, die zur Straße orientiert sind, werden schallgedämmte Lüftungselemente oder alternativ eine kontrollierte Wohnraumlüftung empfohlen.

Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.