

Stadt Babenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße“

Vorhabenträger: VISTA Reihenhaus GmbH & Co. KG

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

20. Oktober 2020

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist zulässig:

- Kindertagesstätte

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist bei Realteilung für die mittleren Baugrundstücke von Hausgruppen (Reihenmittelhaus-Grundstücke) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$$GH_{\max} = 10,50 \text{ m}$$

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

3.2.2 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GH_{\max} um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

3.2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{\max}) ist mit 126,00 m ü. NHN festgesetzt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt abweichend von § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) bei seitlichen Außenwänden (im Sinne des Ortgangs) $0,28 H$, mindestens jedoch 3,0 m.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der festgesetzten Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Hausgruppen und Doppelhäuser: maximal eine Wohnung je Wohngebäude
- Einzelhaus: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

6.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga“ Flächen zulässig.

6.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenlauben, Gartenhäuser sowie sonstige überdachte und von mindestens zwei Seiten geschlossene Abstellmöglichkeiten sind nur entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit einem Abstand zu den Nachbargrundstücken von maximal 1,0 m zulässig.

7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der als „Quartiersplatz“ gekennzeichneten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Nutzungen die den Verkehr nicht behindern zulässig. Diese Nutzungen sollen dem Quartier dienen und eine Aufenthaltsqualität des Platzes schaffen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist verkehrsberuhigt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8.2 Artenschutzmaßnahmen

8.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind.
- Abrissarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- Vor Beginn der Baufeldvorbereitung muss eine Umsiedlung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorhandenen Zauneidechsen in eine vorbereitete CEF-Fläche erfolgen.
Die Umsiedlung muss in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Ende September erfolgen.
- Unmittelbar nach der Umsiedlung der Eidechsen ist der Geltungsbereich für die Eidechsen als Lebensraum unbrauchbar zu machen (Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten).
- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

8.2.2 CEF-Maßnahmen

Bluthänfling und Neuntöter

- Für den Bluthänfling und den Neuntöter ist rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten eine ungestörte, sonnig-warme Ausgleichsfläche als Brutbiotop herzurichten. Dies kann durch die Entbuschung einer Fläche oder durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, z.B. auf einer Brachfläche, geschehen. Die CEF-Maßnahme und deren Umfeld muss ein Angebot an Insekten bieten.

Fledermäuse

- Für Fledermäuse sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich 10 Fledermauskästen in Form von Großraum-Flachkästen, die für verschiedene Arten geeignet sind, aufzuhängen. Davon müssen vier Kästen auch als Winterquartier geeignet sein.

Haussperling

- Für den Haussperling sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich 10 Nistkästen mit je drei Bruträumen aufzuhängen.

Zauneidechse

- Für die Zauneidechse ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung auf einer sonnig-warmen, blüten- und insektenreichen Fläche ein Überwinterungs- und Eiablagehabitat in Form eines Steinriegels anzulegen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1

Die in der Planzeichnung mit „GFL 1“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten.

GFL 2

Die in der Planzeichnung mit „GFL 2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets
- Immissionshöhe 1. OG. (6 m über Geländeneiveau)
- Schalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Grundlage hierzu sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nachzuweisen. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem Lärmgutachten Nr. T 2638 vom 14. September 2020 dargestellt wird.

Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden. Somit kann von dieser Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

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

11.1 Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind als einheimische und standortgerechte Laubbäume in einer unbefestigten Baumscheibe von ca 5,00 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen).

Abweichungen von max. 3,00 m von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten sind zulässig.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Pflanzen der Artenempfehlung in Kap. 20 empfohlen.

11.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

11.3 Vorgärten

Die als „Vorgärten“ festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung sowie die Verwendung von Abdichtungen durch Geovlies oder sonstige Folien ist nicht zulässig.

Gartenhäuser sowie sonstige überdachte und von mindestens zwei Seiten geschlossene Abstellmöglichkeiten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllbehälterabstellplätze.

Zuwegungen, Müllbehälterabstellplätze sowie offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind zulässig. Es wird auf die Festsetzung II.12.5 „Müllbehälterabstellplätze im Vorgarten“ verwiesen.

11.4 Begrünung von Garagendächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

11.5 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungs- pflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

12. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

12.1 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung zulässig. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in anthrazit oder dunkelgrau zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 5° zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

12.2 Gestaltung Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind profiligleich zu errichten und in ihrer Farbgebung sowie der Gestaltung der Fassaden, Fenster und Dächer einander anzupassen, so dass der gestalterische Eindruck eines einzelnen Gebäudes entsteht.

12.3 Farbgebung der Fassaden

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist festgesetzt:

Fassaden dürfen nur in Form von verputzten Flächen mit einem Anstrich in weiß bis grauweißer Fassadenleitfarbe, ähnlich einem der RAL-Töne cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (1013), hellelfenbein (RAL 1015) und papyrusweiß (RAL 9018), ausgebildet werden. Als untergeordnetes Material (bis maximal 20%) können Putz und Ziegel in braunen Farbtönen (RAL-

Farben 1001, 1011, 1014, 1019, 8003, 8011 und 8019) sowie Holz und Zink verwendet werden.

Fensterrahmen und Haustüren sind dunkelgrauer Leitfarbe, ähnlich der RAL-Töne basaltgrau (RAL 7012) oder anthrazitgrau (RAL 7016) auszuführen.

Die Material- und Farbgestaltung aneinandergrenzender Doppelhaushälften und Hausgruppen ist aufeinander abzustimmen.

Garagen sind in der Farbgestaltung ihrer Wände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen. Aneinandergebaute Garagen, die sich nicht unmittelbar neben Wohngebäuden befinden, dürfen hiervon abweichen.

12.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen von Müllbehälterabstellflächen.

Bei Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

12.5 Müllbehälterabstellplätze im Vorgarten

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen oder geeigneten immergrünen Pflanzen mindestens dreiseitig abzuschirmen.

13. Stellplatzsatzung (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 52 HBO)

Abweichend vom § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen, in der Fassung der vom 03.09.2020, sind mehr als zwei Stellplätze nicht über eine gemeinsame Zufahrt anzudienen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume können auf die gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

14. Erdbebenzone

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Baugelände in der Erdbebenzone 0. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse S und der Baugrundklasse C zugeordnet.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

15. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise – Seligenstädter Wald“. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zu berücksichtigen, da in diesem die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

16. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß § 78 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs.3 WHG.

V. Hinweise und Empfehlungen

17. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Babenhausen, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen eingesehen werden.

18. Bodendenkmäler

Das Bauvorhaben liegt in keinem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler (eisenzeitliche Siedlungen) bekannt sind (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Die sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836, poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

19. 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 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.

Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

20. Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es gilt die „Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser - Niederschlagswassersatzung (NWS) der Stadt Babenhausen“ in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

21. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unter-

schritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

22. Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

23. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet 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 mindestens 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. wegen 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.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

24. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

Straßenbäume

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Globosum‘	Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastanum ‚Globosum‘	Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastanum ‚Pyramidalis‘	Rosskastanie, schmal pyramidenförmig
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulenhainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum

Corylus columna	Baumhasel
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘	Einblättrige Esche
Fraxinus excelsior ‚Westho’s Glorie‘	Nichtfruchtende Straßenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere ‚Magnifica‘
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde, kegelförmig
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde, klein
Ulmus Hybride ‚New Horizon‘	Ulme ‚New Horizon‘

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Obstbäume

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball