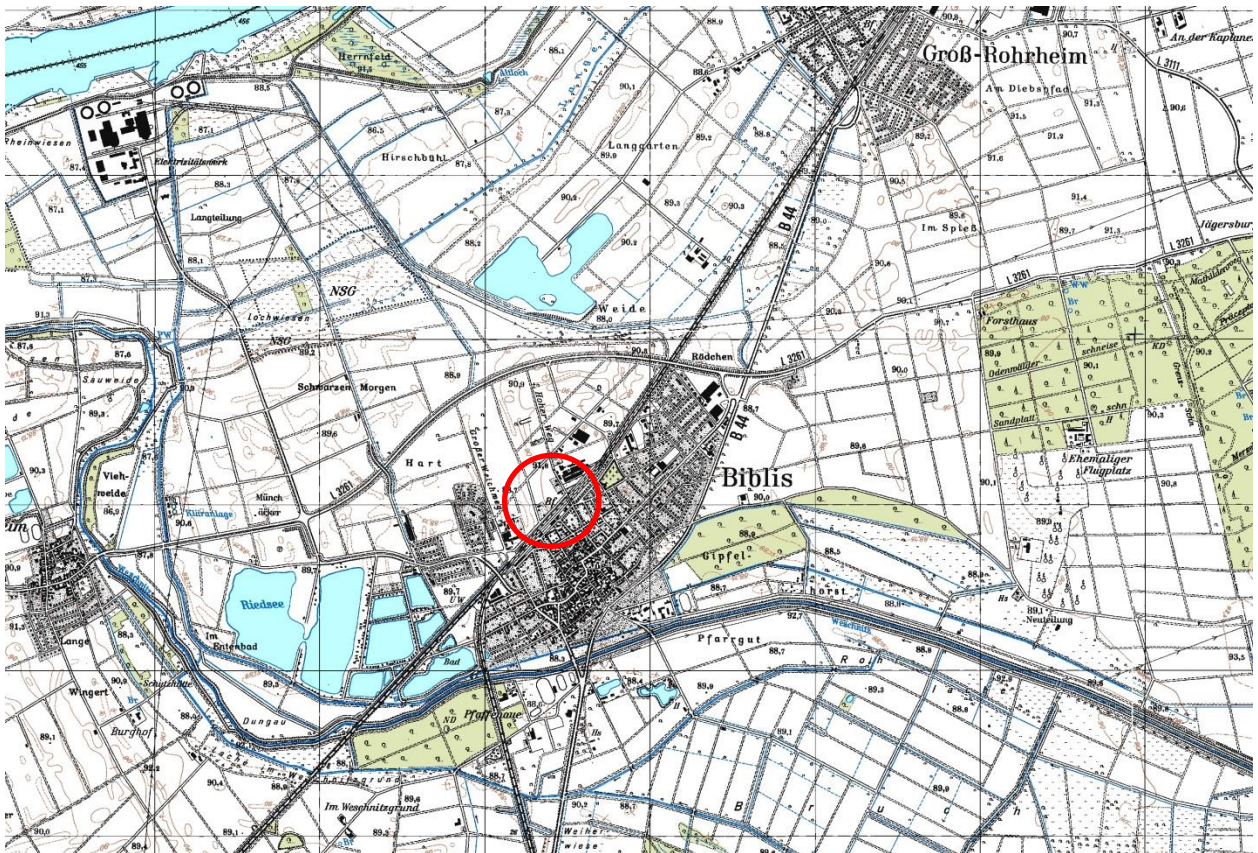




**Gemeinde Biblis**

## **Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich Am Rübgarten“**



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

## **Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

November 2019

# **SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nördlich Am Rübgarten“ in Biblis. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)**

#### **A.1.1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)**

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „WR“ werden als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

#### **A.1.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **A.1.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „MI“ werden als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### **A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

#### **A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

#### **A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

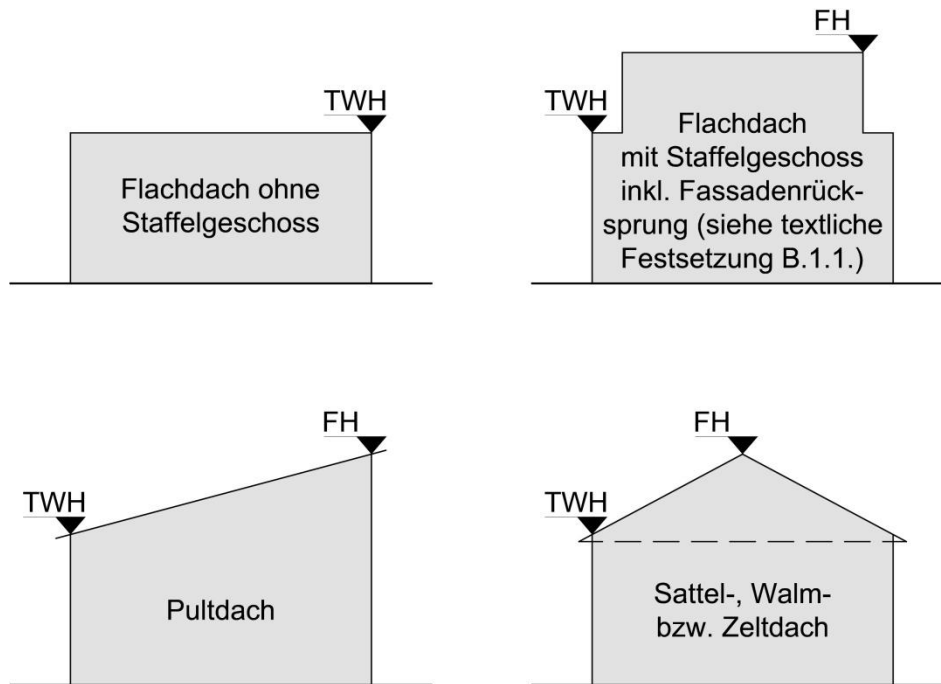
### A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

### A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Traufwand- und Firsthöhe wird bei den verschiedenen Dachformen wie folgt definiert:



Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Im Bereich der neu geplanten Straßen gelten die eingetragenen Bezugshöhen als Straßenhöhe im Sinne dieser Festsetzung. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenachse maßgebend. Führt auch das zu keiner eindeutig Ermittlung des Bezugspunktes so ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

Hinweise zur Bezugshöhe: Die Bezugshöhe ist durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu ermitteln und im bauaufsichtlichen Verfahren anzugeben. Die bestehenden Straßenhöhen sind im Bebauungsplan als Kanaldeckelhöhen nachrichtlich angegeben. Im Bereich der geplanten Straßen gelten die im Plan festgesetzten Bezugshöhen als Straßenhöhen unabhängig von der späteren tatsächlichen Straßenhöhe. Zwischen den angegebenen Bezugshöhen ist im Rahmen der Festlegung der Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben zu interpolieren. Im Rahmen der Straßenplanung kann von den festgesetzten Bezugshöhen insbesondere zur Herstellung erforderlicher Quer- und Längsneigungen abgewichen werden.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche in den Wohngebieten um bis zu 1,00 m und im Mischgebiet um bis zu 2,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere

Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionschutzrechtes ergibt.

### **A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für die Wohngebiete (WR und WA) wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 20,0 m begrenzt ist. Im WA an der Straße „Bei der Gurkenfabrik“ können als Ausnahme auch abweichende Bauweisen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauordnungsrechts zugelassen werden.

Für die Mischgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In den entsprechenden Flächen können als Ausnahme auch abweichende Bauweisen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauordnungsrechts zugelassen werden.

### **A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

### **A.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Wohngebieten (WR und WA) ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je 170 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

In den Mischgebieten (MI) ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

### **A.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ festgesetzt. In diesem Rahmen ist eine übliche private Garten- und Freizeitnutzung zulässig.

### **A.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **A.8.1. Ökologische Baubegleitung**

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der diesbezüglichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.

### **A.8.2. Anlage eines Blühstreifens**

Als Ersatz für den Habitatverlust von Bodenbrütern ist ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (0,1 ha) auf geeigneten Flächen anzulegen. Diese Maßnahme ist in fachlicher Begleitung durchzuführen und muss vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und funktionsfähig sein. Die Streifenbreite muss dabei mindestens 7-10 m, die Streifenlänge mindestens 100 m betragen. Eine vollständige Randlege des Blühstreifens zu Wegen ist - mit Ausnahme zu reinen, störungsarmen Wiesenwegen - nicht zulässig. Die Anlage des Blühstreifens hat durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten Kräutermischung zu erfolgen (z.B. Wildackermischung „LJ Blühstreifen“ der AGRAVIS Raiffeisen AG oder Saatgutmischung „Visselhöveder Nützlingsstreifen“ von CAMENA o.Ä.). Im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf dieser Teilfläche auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Die Entwicklungszeit des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und wiederum neu eingesät; die Maßnahmenfläche unterliegt also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Die Lage des Blühstreifens ist variabel und kann im zweijährigen Rhythmus den Bewirtschaftungsgegebenheiten angepasst werden. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen, zu erhalten und gemäß Entwicklungsziel zu pflegen. Eine Funktionskontrolle ist von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.

### **A.8.3. Einrichtung einer Zuwanderungsbarriere**

Das Plangebiet ist in Richtung der bestehenden Park and Ride Parkplätze für die Dauer der Erschließungsmaßnahmen sowie für die Dauer von Baumaßnahmen auf den unmittelbar angrenzenden Baugrundstückflächen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) abzuschirmen. Die entsprechende Einrichtung der Zuwanderungsbarriere ist bis Mitte September herzustellen. Die räumliche Ausdehnung ist mit der ökologischen Baubegleitung (vgl. textliche Festsetzung A.8.1.) abzustimmen, die dann auch die korrekte fachliche Umsetzung zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in Form eines Ergebnisberichtes zu testieren hat.

### **A.8.4. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen**

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

### **A.8.5. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen**

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

#### **A.8.6. Verschluss von Bohrlöchern**

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

#### **A.8.7. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger**

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

#### **A.8.8. Schutz von Insekten**

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig.

#### **A.8.9. Umgang mit Niederschlagswasser**

Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

#### **A.8.10. Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten**

Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

#### **A.8.11. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen**

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.



Für die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind bauzeitlich geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.Ä.) vorzusehen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung dieser Maßnahme und die Wahl geeigneter Schutzmaßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

#### **A.9. Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Wird nach Vorlage des Schallschutzgutachtens ergänzt.

(Passiver Schallschutz, schallgedämmte Lüftungselemente, Grundrissorientierung etc.)

#### **A.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und gemäß nachfolgender Festsetzung anzupflanzende Bäume im Bereich von Park- und Stellplätzen sind hierauf anzurechnen.

Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m<sup>2</sup> groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Diese Festsetzung gilt anstelle der entsprechenden Bestimmung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Biblis. Sie gilt nicht für Stellplätze in Garagen (auch Parkdecks, Tiefgaragen, Garagengeschossen, Hochgaragen).

Hecken sind mit einem maximalen Pflanzabstand der Sträucher von 1,50 m x 1,00 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze im Bereich dieser festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (z.B. gemäß Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7.) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

#### **A.11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als neue Höhe der Flächen der Reinen Wohngebiete, Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Sinne der HBO die angegebene Bezugshöhe innerhalb der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung unter Punkt A.2.4. zu ermitteln.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

#### **B.1.1. Staffelgeschoss**

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an mindestens drei Seiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m vorzusehen.

#### **B.1.2. Dachausbildung**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

#### **B.1.3. Werkstoffe der Außenbauteile**

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegelteres Glas verwendet wird.

#### **B.1.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

### **B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

#### **B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

#### **B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Mauern, Mauersockel und Wände sind als Einfriedung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gabionen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zulässig.



Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken für Einfriedungen ist unzulässig.

### **B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**

Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen, d.h. der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Hinweis: Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen genügt nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung.)

Bei beidseitiger Bepflanzung der Nachbargrenzen können die nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) erforderlichen Grenzabstände von Gehölzen zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

## **C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

### **C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

#### **C.1.1. Vernässungsgefahr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. xx,x Meter über Normalnull (müNN) liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. x-x m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

### **C.1.2. Überschwemmungsgefahr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK\_Rhein\_022) für den Rhein ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ<sub>extrem</sub>) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dambruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; [www.bmu.de](http://www.bmu.de)) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

## **D. Hinweise und Empfehlungen**

### **D.1. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, 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 Landkreises 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).

## **D.2. Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **D.2.1. 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.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

## **D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**

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 § 14 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.

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

## **D.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Biblis keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz,

ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen der Gemeinde für den Plangeltungsbereich bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Eine entsprechende Auskunft soll im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen. Der Gemeinde Biblis liegen bislang keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. 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 abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) zu beachten.

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 sollte eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **D.5. Erdbebengefährdung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut

werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

## **D.6. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

### **D.6.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen kann ein mittlerer hoher Grundwasserstand von ca. 88,0 müNN angenommen werden. Die Sohlen von Versickerungsanlagen dürfen daher nicht tiefer als 89,0 müNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von > 1 m zu gewährleisten.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

### **D.6.2. Gartenbrunnen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

## **D.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten**

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.10. und Empfehlung unter Punkt D.9.4.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit \* gekennzeichnet.

### **D.7.1. Laubbäume**

*Acer campestre\** (Feldahorn), *Acer platanoides\** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus\** (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus „Fastigiata“* (Säulenhainbuche), *Castanea sativa\** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica „Fastigiata“* (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus domestica* (Apfel), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Malus sylvestris\** (Wildapfel), *Prunus avium\** (Vogelkirsche), *Prunus domestica\** (Pflaume), *Prunus padus\** (Traubenkirsche), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur „Fastigiata“* (Pyramideneiche), *Salix alba\** (Silberweide), *Salix caprea\** (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria\** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia\** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica\** (Speierling), *Sorbus intermedia\** (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata\** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos\** (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze\* in Arten und Sorten und diverse *Salix\**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

### **D.7.2. Sträucher/Hecken**

*Acer campestre*\* (Feldahorn), *Buddleja davidii*\* (Schmetterlingsflieder), *Buxus sempervirens*\* (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas*\* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea*\* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna*\* (Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus*\* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare*\* (Liguster), *Lonicera xylosteum*\* (Heckenkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa*\* (Schlehe), *Rhamnus cathartica*\* (Kreuzdorn), *Rosa canina*\* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa*\* (Weinrose), *Salix purpurea*\* (Purpurweide), *Salix viminalis*\* (Korbweide), *Sambucus nigra*\* (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius*\* (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana*\* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus*\* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix*\*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

### **D.7.3. Kletter- und Rankpflanzen**

*Clematis vitalba*\* (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix*\* (Efeu), *Lonicera caprifolium*\* (Geißblatt/Jelängerjelleber), *Rosa*\* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

## **D.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. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) insbesondere hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien wird verwiesen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

## **D.9. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes**

### **D.9.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die 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 (z.Zt. §§ 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

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 Landkreises Bergstraße zu beantragen.

#### **D.9.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“**

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.7.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.



### **D.9.3. Räumliche Beschränkung für Baustelleneinrichtungsflächen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die z.B. für die Baustelleneinrichtung, als Zwischenlager für Erdaushub bzw. Material oder zum Abstellen für Maschinen beansprucht werden sollen, zwingend innerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen, da nur diese Flächen hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen belange untersucht und beurteilt wurden. Im Übrigen bestehen für die das Plangebiet umgebenden Ackerflächen keine entsprechenden Nutzungsrechte. Ergibt sich die Notwendigkeit, die außerhalb dieses unbedenklichen Bereiches liegenden Außenbereichsflächen als Baustelleneinrichtungsfläche oder zu anderen Zwecken in Anspruch zu nehmen, so sind diese Flächen vorlaufend hinsichtlich der artenschutzrechtlichen belange durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers und vor allem auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

### **D.9.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes**

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

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

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7.) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut ausschließlich aus regionaler Herkunft zu verwenden.

### **D.10. Kampfmittelverdacht**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgesehen ist. Dieser Hinweis ist entsprechend der dann gegebenen Erkenntnisse zu aktualisieren.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### **D.11. Freiflächenplan**

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünt Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

## **D.12. Stellplatzsatzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Biblis zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

### D.13. Einsichtnahme von DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Gemeindeverwaltung Biblis während der Dienststunden eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

<b>DIN-Norm</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Derzeitiges Ausgabedatum</b>
DIN 4109-1:2018-01	Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen	01.01.2018
DIN 4109-2:2018-01	Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen	01.01.2018