



Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 06.06.2023

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	1/2023
Datum	Dienstag, den 30.05.2023
Sitzungsdauer	19:30 Uhr bis 20:13 Uhr
Ort	Stadthaus, Stadtverordnetensaal, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel, 2. OG (Zimmer 218)

Teilnehmer:

Ausschuss

Ausschussvorsitzender Ringel, Uwe (GRÜNE)
Ausschussmitglied Jungmann, Katharina (FDP)
Ausschussmitglied Kitzmann, Alexander (CDU)
Ausschussmitglied Köbel, Andreas (FDP)
Ausschussmitglied Lauterbach, Katja (FDP) in Vertretung für Herrn Villnow
Ausschussmitglied Nohl, Frank (SPD)
Ausschussmitglied Ochs, Reiner (CDU)
Ausschussmitglied Schulze, Christina (SPD)
Ausschussmitglied Seewald, Carina (BBB)
Ausschussmitglied Wenzel, Harald (GRÜNE) in Vertretung für Frau Bürgstein

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Rötzer, Guido (CDU)
Stadtverordneter Bandura, Benedikt (FDP)
Stadtverordnete Bürgstein, Conny-Cassandra (GRÜNE)
Stadtverordneter Jüngling, Werner (FDP)
Stadtverordneter Köhler, Cieran (GRÜNE)
Stadtverordneter Linek, Klaus (GRÜNE)

Magistrat:

Bürgermeisterin Braun, Sylvia (FDP)
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)
Stadtrat Schafranka, Andreas (GRÜNE)
Stadtrat Viehmann, Norbert (SPD)

Schrifführer:

Kullmann, Karl-Franz

Verwaltung:

Diemer, Jörg
Efinger, Tosca
Schutt, Björn

Gäste

Birgelen, Eva, - Planungsgruppe Darmstadt
Schulz, Wolfgang - Planungsgruppe Darmstadt

Bopp, Alexander - IWG
Schneider, Marting - IWG

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 01.11.2022
2. Sachstandsbericht Entwicklung alter Festplatz Bruchköbel
3. Verschiedenes

Protokoll, öffentliche Sitzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

1.	Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 01.11.2022
----	---

Gegen die Richtigkeit der Niederschrift vom 01.11.2022 haben sich keine Einwendungen ergeben, sie gilt damit als genehmigt.

2.	Sachstandsbericht Entwicklung alter Festplatz Bruchköbel
----	--

Der Ausschussvorsitzende Ringel ruft den TOP 2 auf und nimmt Bezug auf den Ende 2022 erfolgten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Vor der geplanten Offenlage werden in der Sitzung die bisherigen Planungsergebnisse anhand von Sachstandsberichten durch die anwesenden Planungsbeteiligten vorgestellt. Der Ausschussvorsitzende Ringel erteilt der Bürgermeisterin das Wort, die den derzeitigen Projektstatus wie folgt erläutert: Die Anregungen und Bedenken aus der Bürgerversammlung im Jahr 2022 hinsichtlich der Gestaltung und Flächenausnutzung des geplanten Ärztezentrums sowie der Kindertagesstätte wurden in dem vorliegenden Planungsentwurf berücksichtigt und dem Magistrat vorgestellt. Die erste Offenlage ist für Ende Juni bzw. Anfang Juli dieses Jahres vorgesehen. Die Bürgermeisterin leitet zur detaillierten Erläuterung durch die Bauverwaltung über.

Herr Diemer stellt anhand einer von ihm verfassten PowerPoint-Präsentation den Planungsverlauf zum vorliegenden Planungsentwurf des Bebauungsplanes vor. Dieser wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022, in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Darmstadt, erarbeitet. Da am Standort des an die Bonava veräußerten Bürgerhauses der Flächenbedarf nicht ausreichend gegeben war, wurde die 1,6 ha große Fläche am Alten Festplatz favorisiert. Diese befindet sich im Einzugsbereich der Kita und ist zentrumsnah gelegen. Durch den geplanten Neubau wird die Notwendigkeit einer zeitgemäßen und erweiterten fachärztlichen Versorgung genauso sichergestellt wie die Umsetzung des erforderlichen Raumkonzeptes der Kita. Diese soll eingeschossig errichtet werden, um die mit einem Sonderbau in mehrgeschossiger Bauweise verbundenen Mehrkosten, beispielsweise für Rettungswege und Brandschutz, zu vermeiden. Die Planung des Ärztehauses umfasst drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Die zum Großteil innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes befindlichen Flächen erfordern entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser (Geländeerhöhung im Bereich der Bebauung auf ein Niveau von ca. 110,40 m ü. NN, Bezugsniveau HQ100). Es sind Ausgleichsmaßnahmen für den entstehenden Retentionsraumverlust am Krebsbach vorzusehen.

Ein erster Zwischenbericht in Bezug auf die Einhaltung des Artenschutzes aufgrund von jahreszyklischen Voruntersuchungen liegt vor. Die Abstimmung hinsichtlich der wasserrechtlichen Untersu-

chung zum Hochwasserschutz mit dem RP Darmstadt) und der oberen Bauaufsicht hat stattgefunden.

Ausschussmitglied Wenzel fragt, ob darüber nachgedacht wurde, beide Einrichtungen in einem Gebäude unterzubringen (die Kita im Erdgeschoss bzw. die Arztpraxen in den oberen Geschossen) und bittet um die Erläuterung der Thematik „Sonderbauvorschriften“.

Herr Diemer erklärt, dass die Ausweisung gemeinnütziger Flächen wie Kita und Seniorenbetreuung, als vorrangig gegenüber der Entwicklung von Wohnraumflächen, festgelegt wurde. Die Zusammenfassung der Einrichtungen in einem Gebäude wurde unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet für wenig sinnvoll befunden und in vertragsrechtlicher Hinsicht als problematisch erachtet (z. B. bezogen auf eine gemeinsame Stellplatznutzung).

Die Planung der Kita in zweigeschossiger Bauweise wurde seinerzeit in Erwägung gezogen, stellte sich jedoch aufgrund der sonderbaubedingten Anforderungen an den Brandschutz und die Rettungs- bzw. Fluchtwege als unwirtschaftlich dar. Daraus resultierend ergibt sich, wie im Entwurfsmodell veranschaulicht, die dargestellte modulare Planungsvariante mit unterschiedlicher Nutzung in beiden Geschossen: Im Erdgeschoss die Einheit der Kita und im Obergeschoss eine Nutzung beispielsweise für Räumlichkeiten einer Mehrgenerationenhausnutzung. Die dadurch bedingten geringeren Anforderungen an den Brandschutz und die Rettungs- bzw. Fluchtwege stellen die wirtschaftlichere Lösung dar. Die Sonderbauregelung entfällt somit.

Ausschussmitglied Köbel fragt hinsichtlich der bestehenden Bäume entlang des Kirlweges nach.

Herr Diemer führt dazu aus, dass der Baumbestand entlang der Straße aufgrund der Baumaßnahme nicht erhalten werden kann. Als Ersatzpflanzung ist eine Neuanpflanzung in zwei Reihen zwischen dem Gehweg des Kirlweges und den zukünftigen Kurzzeitparkplätzen bzw. dem zurückliegend geplanten Gebäude vorgesehen.

Der Ausschussvorsitzende Ringel stellt fest, dass kein weiterer Fragebedarf besteht.

Frau Birgelen von der Planungsgruppe Darmstadt referiert im Detail über Auszüge der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes. Hinsichtlich der Nutzung sind zwei Nutzungen zulässig:

1. Sondergebiet für das Ärztehaus für verschiedene Fachgebiete, Räume für ambulante Operationen, medizinverwandte Praxen, untergeordnete Dienstleistungen, Büros und Verwaltungseinheiten, Fläche für den Einzelhandel
2. Fläche für den Gemeinbedarf zur Unterbringung der Kita und Räume für Mehrgenerationen sowie Anlagen für Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit, untergeordnete Dienstleistungen, Büros und Verwaltungseinheiten

Festsetzungen für den Wasser- und Artenschutz: Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Auffangen des Niederschlagswassers von den Dachflächen mit begrenzter Einleitung in den Krebsbach und in den öffentlichen Mischwasserkanal, extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und bis 30° geneigten Dachflächen, Rodung von Gehölz und Abriss von Gebäuden in vorgegebenen Zeiträumen, Beleuchtungskonzept zum Schutz u. a. von Fledermäusen, Vermeidung von Vogelschlag.

Festsetzungen zu erneuerbaren Energien: Gewährleistung der Kombination von technischen Anlagen wie Solar- bzw. PV-Anlagen, Installation von PV-Anlagen auf mindestens 60% der Dachflächen bei gesicherter Dachbegrünung.

Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf die Anforderungen an die Bebauung innerhalb eines Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebietes sind zu treffen.

Frau Birgelen beendet ihre Ausführungen und übergibt die Moderation an den Ausschussvorsitzenden Ringel, der eine Wortmeldung feststellt.

Ausschussmitglied Wenzel erfragt, inwieweit verpflichtende Festsetzungen für die Nutzung von Grauwasser getroffen wurden.

Frau Birgelen erläutert hierzu, dass nach ihrem Kenntnisstand keine entsprechenden Festsetzungen diskutiert wurden, diese aus bauplanungsrechtlicher Sicht aber grundsätzlich möglich wären.

Der Ausschussvorsitzende Ringel hält fest, dass keine weiteren Fragen bestehen.

3.	Verschiedenes
----	---------------

Der Ausschussvorsitzende Ringel stellt fest, dass unter dem Punkt „Verschiedenes“ keine weiteren Anfragen vorliegen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, schließt der Ausschussvorsitzende die Sitzung um 20:13 Uhr.

Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Karl-Franz Kullmann
Schriftführer



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Entwicklung B-Plan Alter Festplatz

PROJEKTVORSTELLUNG BAUAUSSCHUSS 30.05.2023

STADT BRUCHKÖBEL

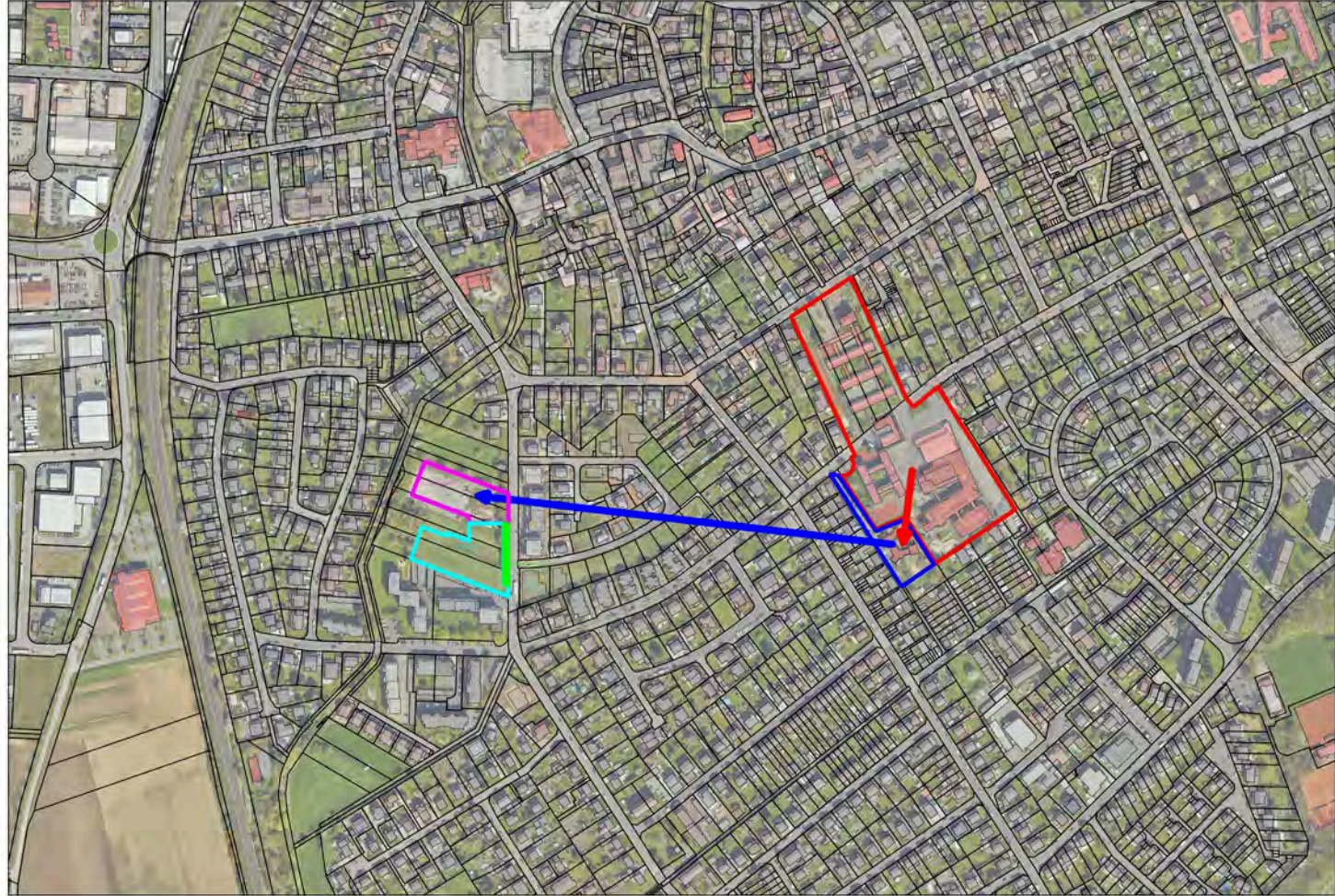


Luftbild Ortslage Bruchköbel



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

- Schulentwicklung
Haingartenschule und
Frida-Kahlo-Schule
- Ersatzstandort KITA
Südwind
- Medzentrum



STADT BRUCHKÖBEL



Luftbild Alter Festplatz

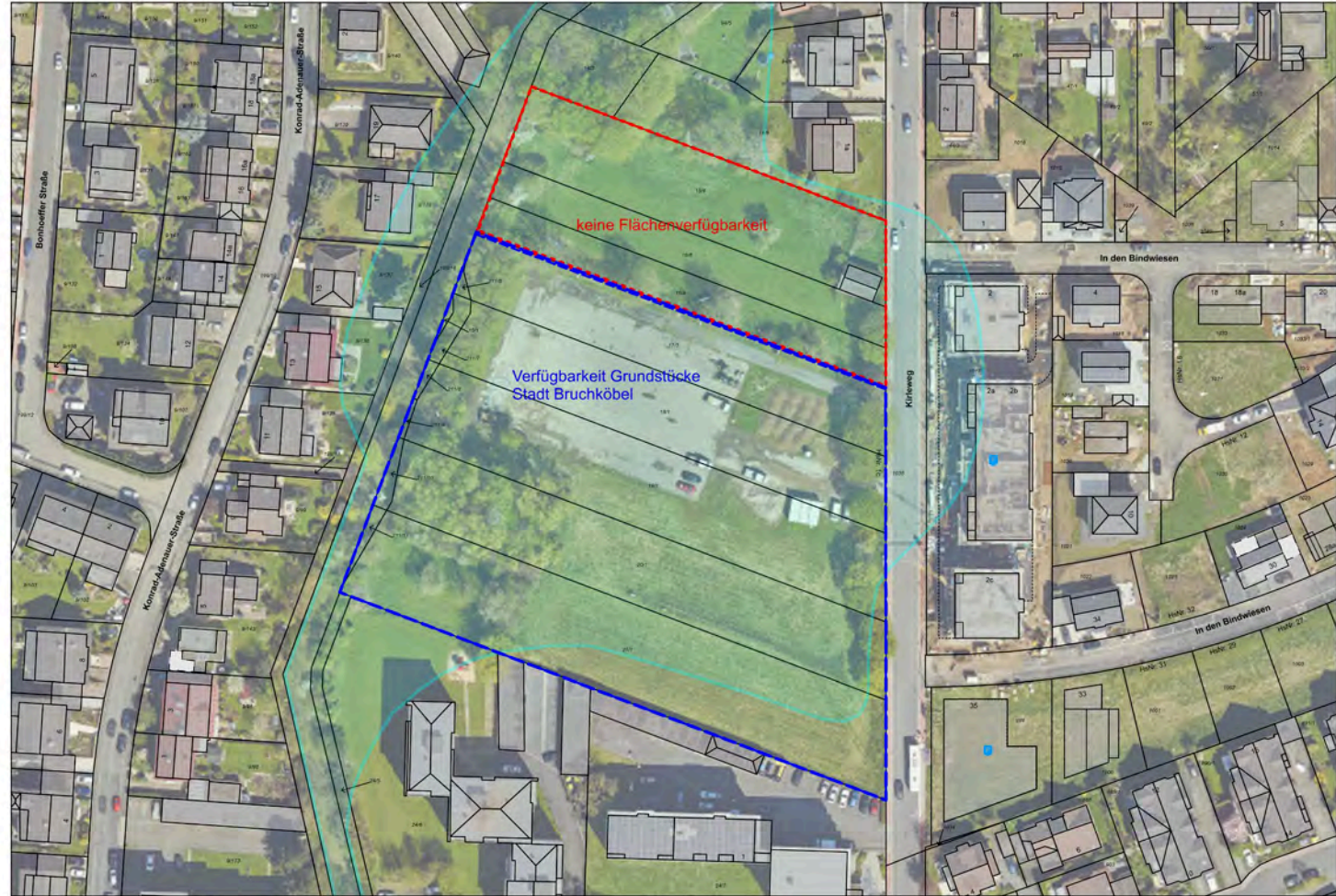


BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Gebietsgröße ca. 1,6 ha

Besitz Stadt Bruchköbel
ca. 12.500 qm

Privatbesitz
ca. 4.000 qm



STADT BRUCHKÖBEL



Beispiele Planungsvarianten



Kramm Et Strigl
 Architekturbüro
 Adresse: ...
 Telefon: ...
 E-MAIL: ...
RITA-KIRCHE
BRUCHKÖBEL
NACHBARKENDLAGE
 10.01.2023 OSU

GRUNDRISS
 RITA FÜR
 5 ELEMENTAR-
 GRUPPEN

VARIANTE 12
 10.01.2023 OSU



BRUCHKÖBEL.
 DA WILL ICH
 LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Aktueller Städtebaulicher Entwurf



Kramm & Strigl
Architekten und
Stadtplanergesellschaft mbH



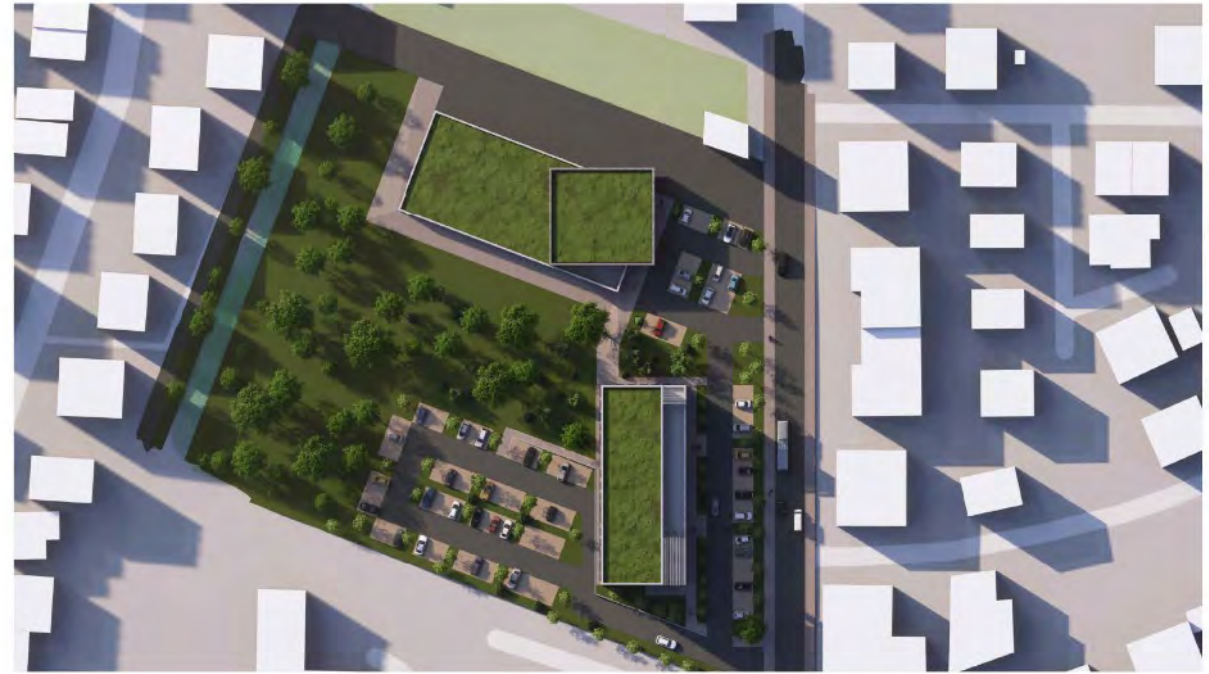
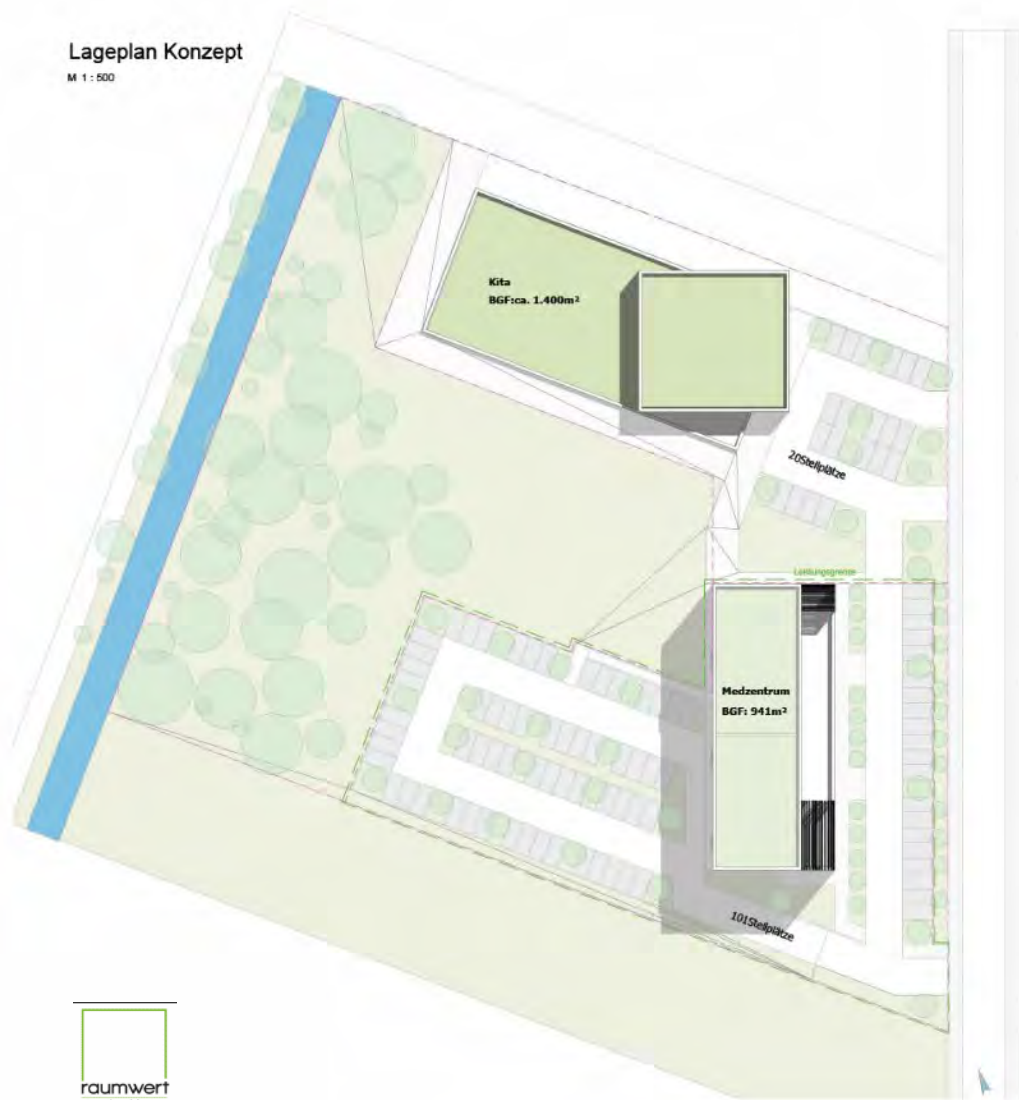
BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

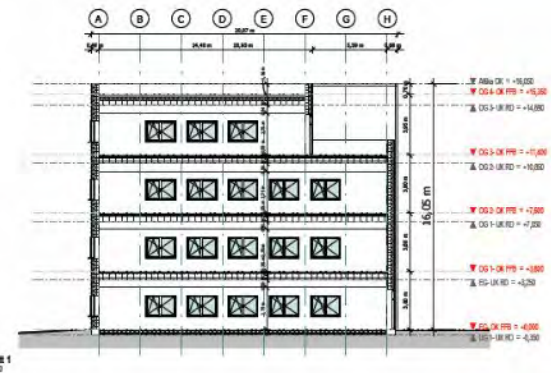


Vorentwurf Medzentrum

Lageplan Konzept
M 1 : 500



MEDZENTRUM
DEUTSCHLAND



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

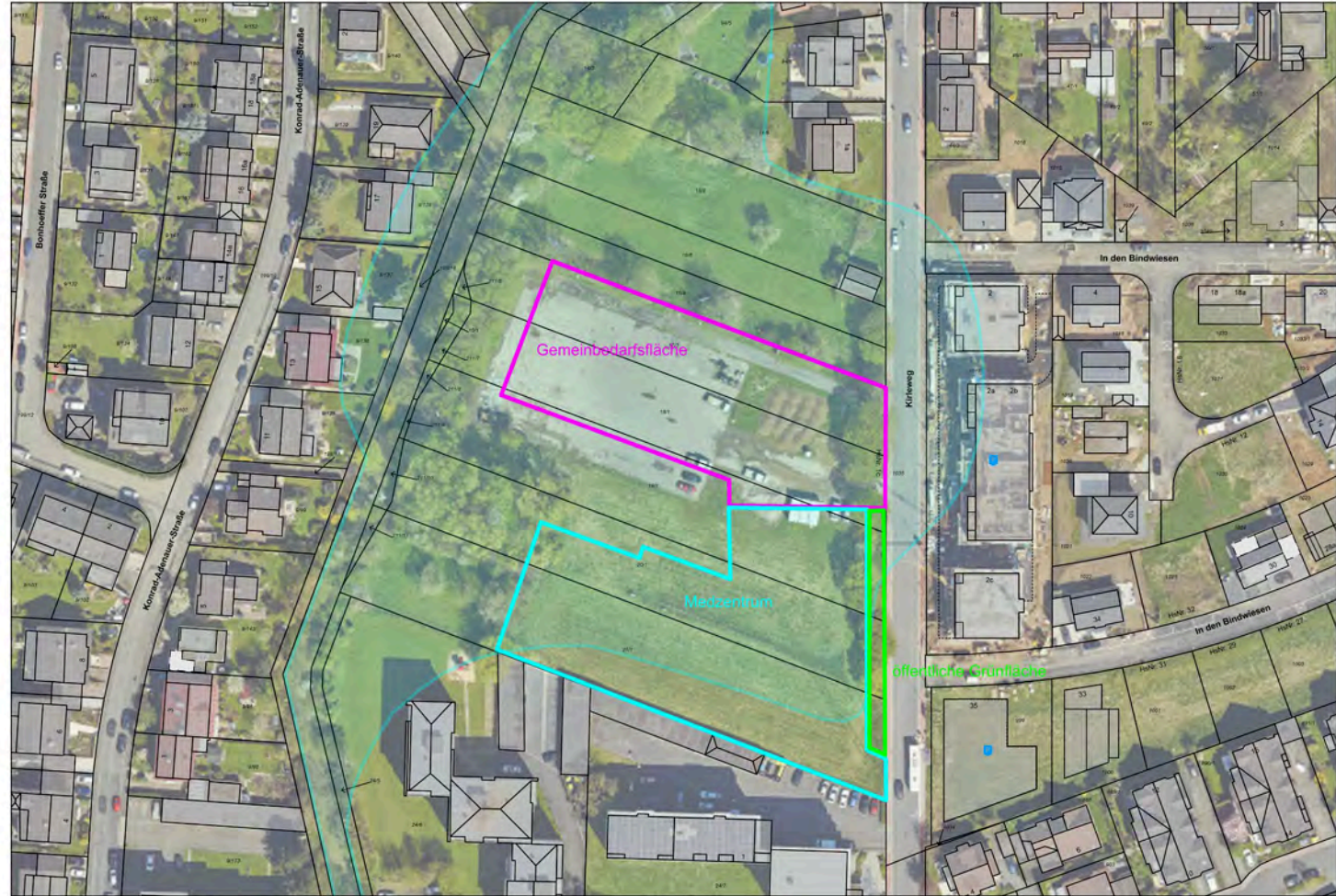
STADT BRUCHKÖBEL



Luftbild Alter Festplatz

Bebaubare Grundstücke:

- Gemeinbedarfsfläche
ca. 3.700 - 4.000 qm
- Medzentrum
ca. 4.300 - 4.500 qm



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

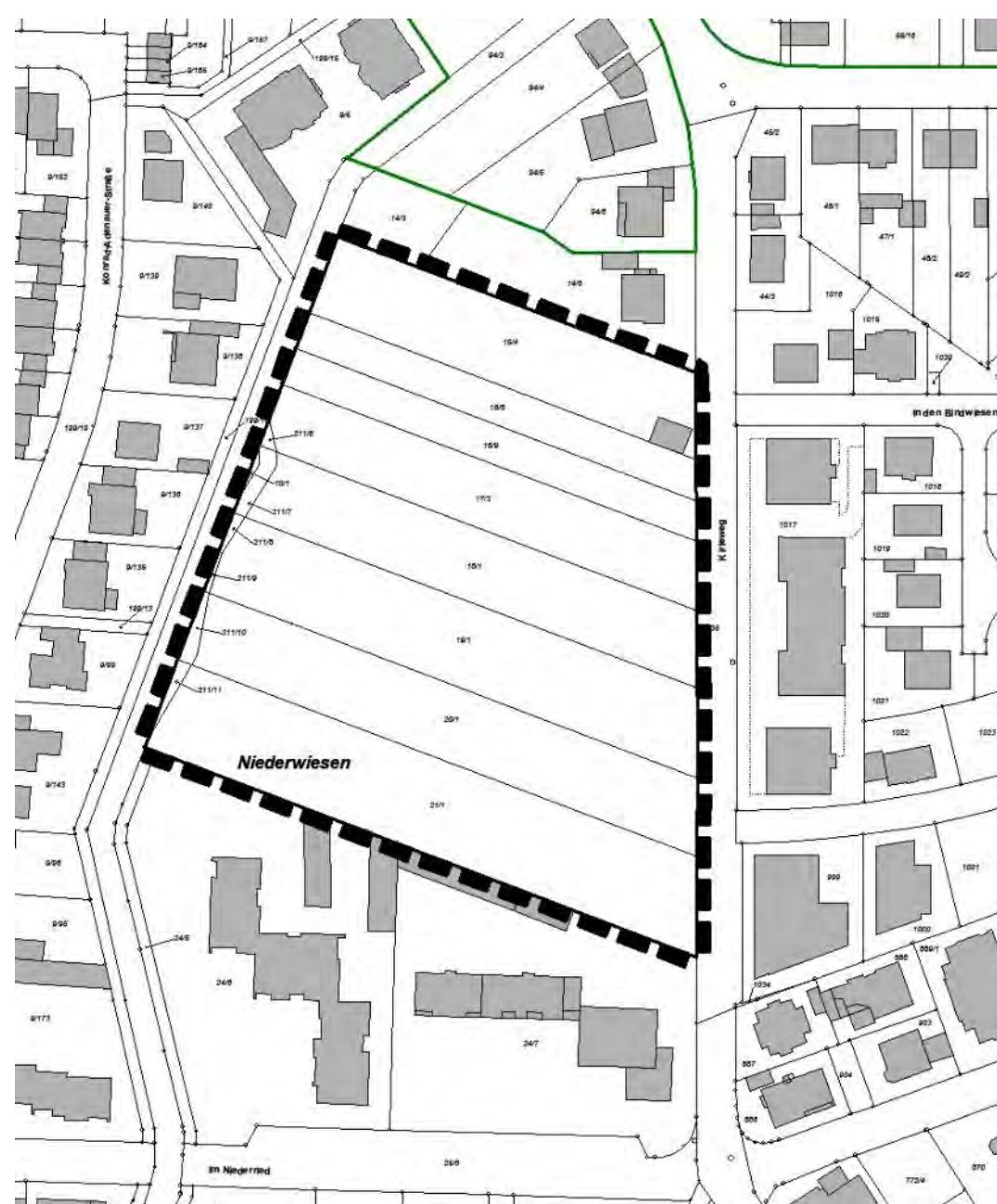
STADT BRUCHKÖBEL



Geltungsbereich B-Plan „Alter Festplatz“

Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2022 zur
planungsrechtlichen Schaffung von Flächen für:

- Ärzte- und Gesundheitszentrum
- Gemeinbedarfsflächen
- Krebsbachrenaturierung



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



B-Plan „Alter Festplatz“



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baulinie
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 3 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Maximale Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Maximale Geschosshöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Stg
Stallgeschoss

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

Einrichtungen und Anlagen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Hier: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- / Ausfahrt

Grundflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grundfläche

Öffentliche Grundfläche

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

Anpflanzen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
gemäß § 76 WHG

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung
Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgränzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Höhe in m über NN
(Zahl als Beispiel)

Bereiche mit Festsetzungen der Höherlage
(siehe teilt. Festsetzung Nr. 3)
(Zahl als Beispiel)

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stadt Bruchköbel

Bebauungsplan "Alter Festplatz"

Vorentwurf

0 5 10 20 30 40 m

April 2023 M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alkenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06 151) 9950-0 mail@planungsguppeDA.de

STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Maßnahme liegt im amtlich
ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet
vom 08.10.2002



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Flächenbilanzierung:

Beibehaltung Retentionsfläche
ca. 10.300 qm
(natürliche Geländeoberkante)

Verlust Retentionsfläche
ca. 6.000 qm
(Geländemodellierung auf
HQ100 110,40 m ü NN)



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

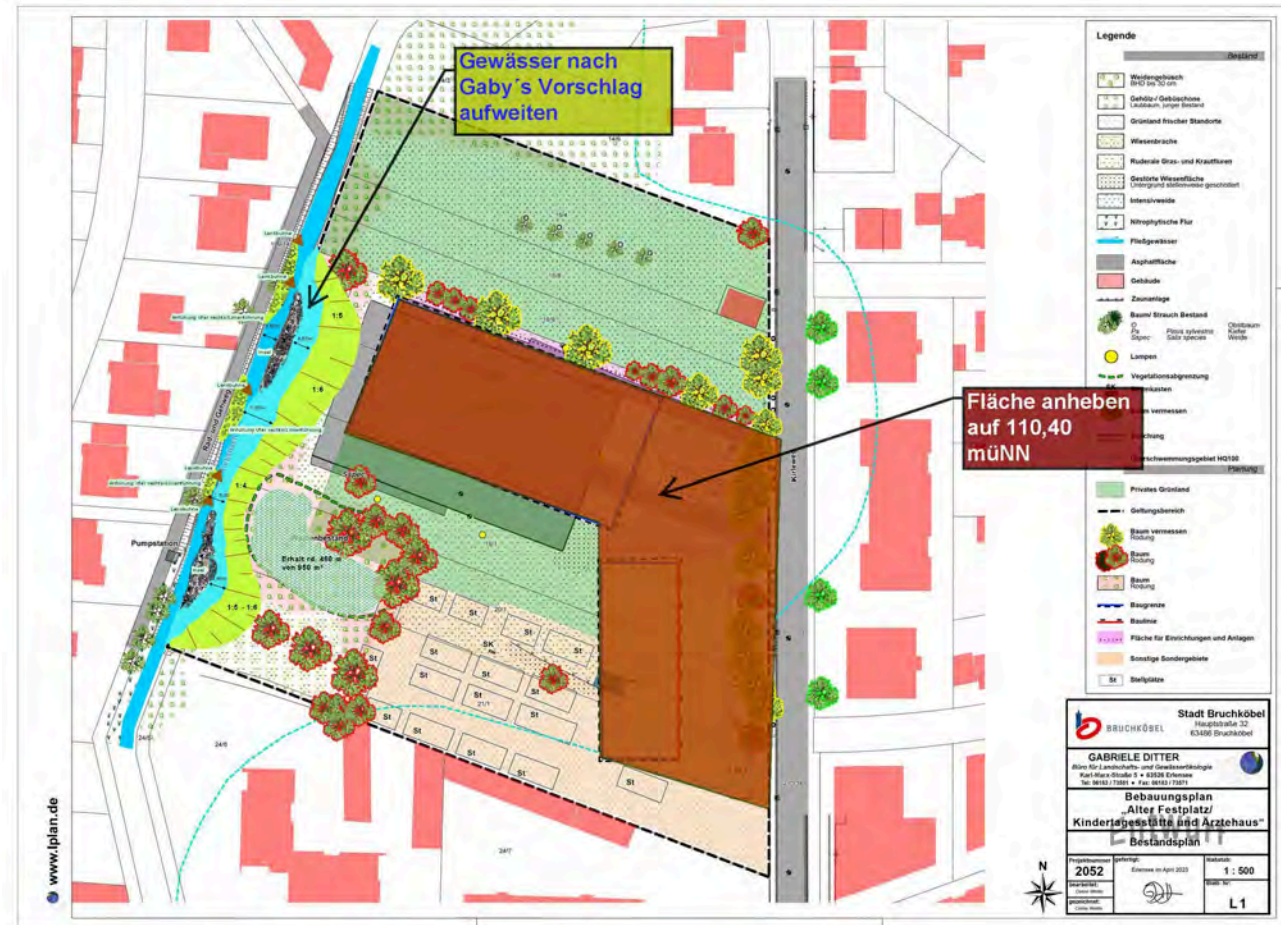
STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Renaturierung Krebsbach:

- Bereitstellung Flächen
- Rückbau vorhandener „Ablagerung“
- Verbesserung Gewässerstrukturgüte
- Querschnittsvergrößerung (Verbesserung Hochwasserabfluss)



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Zur ersten Offenlage liegen Zwischenberichte zu folgenden Fachbereichen vor:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Wasserrechtliche Untersuchung

Ein Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden Gewässerschutz und der Bauaufsicht des RP Darmstadt fand bereits statt.



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Stadt Bruchköbel



B-Plan

„Alter Festplatz“

Vorstellung des Vorentwurfes
30.05.2023

Gliederung



Bebauungsplan



Auszüge der Textlichen Festsetzungen



Bebauungsplan



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

SO Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baulinie
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 AF = 3,00 m
 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)
 GRmax = 7,60 m
 Maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)
 GRmax = 2.000 m²
 Maximale Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)
 GFmax = 4.000 m²
 Maximale Geschossfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)
 Stg Staffageschoss

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

Einrichtungen und Anlagen
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- / Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

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

Anpflanzen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
gemäß § 76 WHG

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

St Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

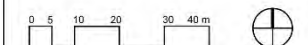
Höhe in m über NN
(Zahl als Beispiel)

Bereiche mit Festsetzungen der Höhenlage
(siehe textl. Festsetzung Nr. 3)

Stadt Bruchköbel

Bebauungsplan "Alter Festplatz"

Vorentwurf



Mai 2023 M 1:1000

(1071148-00 - 25.05.2023)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

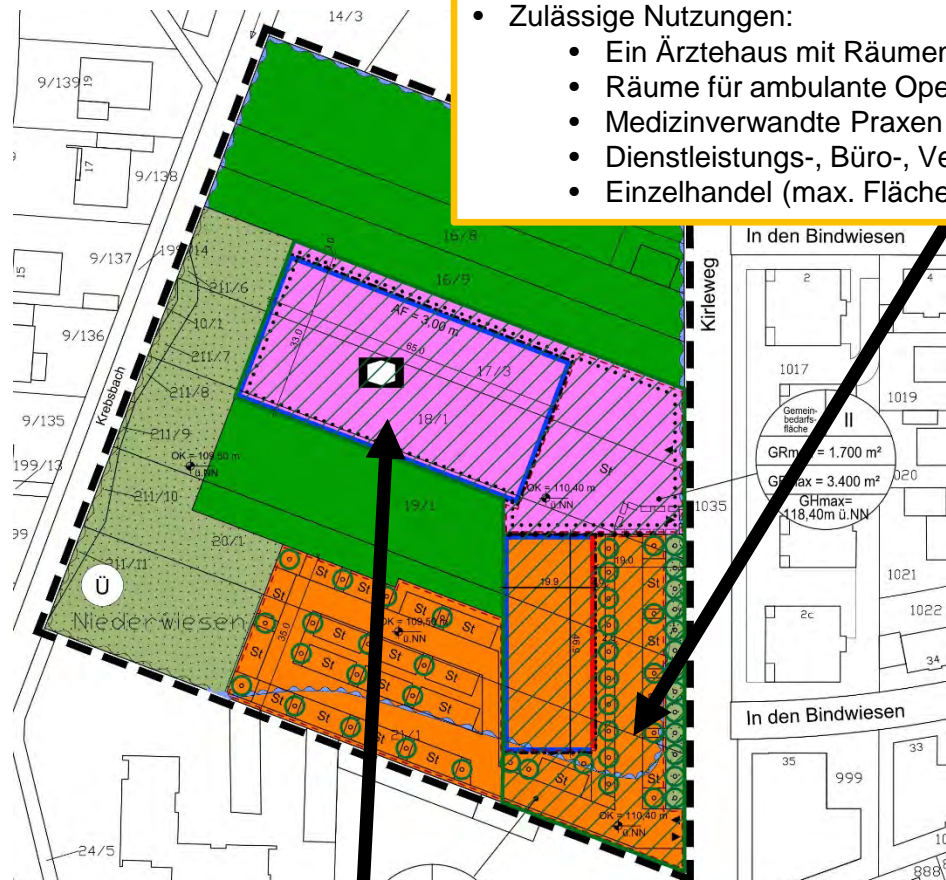
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgroupeda.de

§

Textliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Medizinische Einrichtung (§ 11 BauNVO)

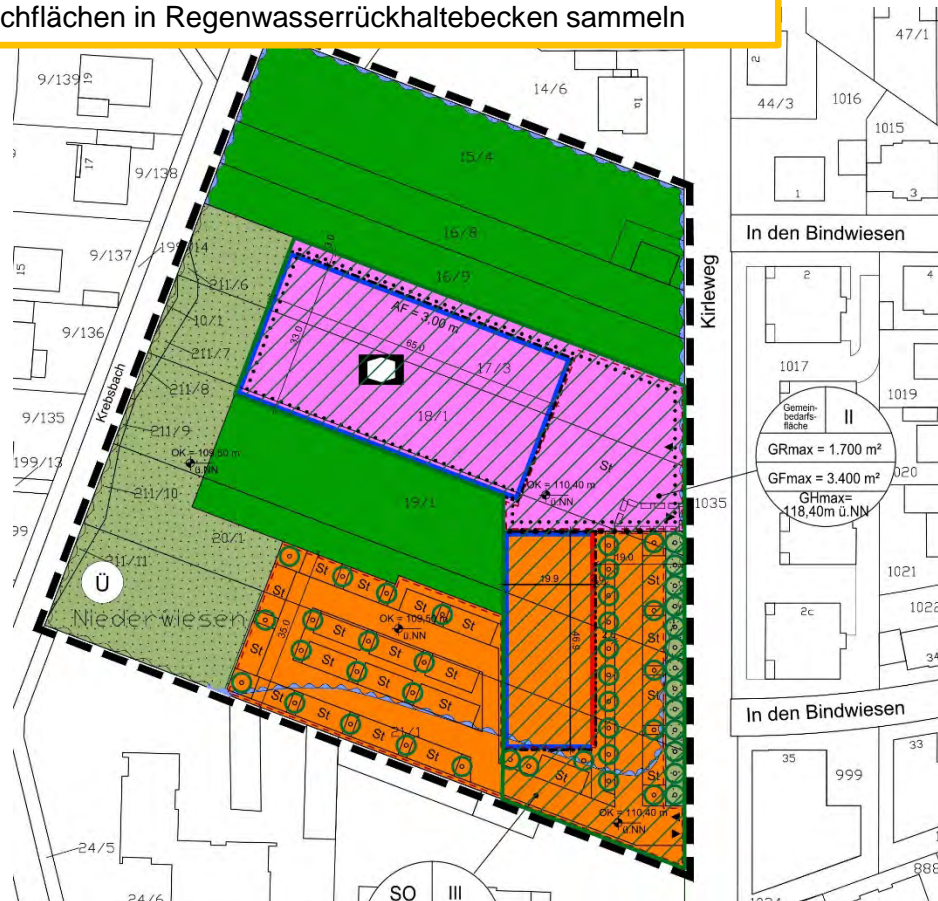
- Dient Unterbringung von med. Einrichtungen mit dazugehörigen organisatorischen u. ergänzenden Nutzungen
- Zulässige Nutzungen:
 - Ein Ärztehaus mit Räumen für freie Berufe Gesundheitswesen
 - Räume für ambulante Operationen
 - Medizinverwandte Praxen
 - Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsräume
 - Einzelhandel (max. Fläche 200 m²)

**Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr 5 BauGB)**

- Dient Unterbringung von baulichen Anlagen, die der ganz täglichen Betreuung von Kindern und weiteren soz. Zwecken
- Zulässige Nutzungen:
 - Räume u. Gebäude zur Betreuung von Kindern u. Räume für Mehrgenerationen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsräume

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Niederschlagswasser von befestigten Flächen zurückhalten u. versickern
- Extensive Dachbegrünung zur Kompensation von Mehrabfluss
- Niederschlagswasser von Dachflächen in Regenwasserrückhaltebecken sammeln

**Artenschutzmaßnahmen**

- Rodung von Gehölz und Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 01.10 von 28/29.02
- Erstellung Beleuchtungskonzept zur Berücksichtigung von nachtaktiven Tieren
- Vermeidung von Vogelschlag bei spiegelnden Oberflächen

Grundstückbegrünung

- Begrünung und Pflege von nicht überbauten und nicht befestigten Flächen

Dachbegrünung

- Dauerhafte und extensive Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Dächern bis 30°
- Errichtung von Solar- und Photovoltaik zulässig, sofern Begrünung sichergestellt ist

**Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

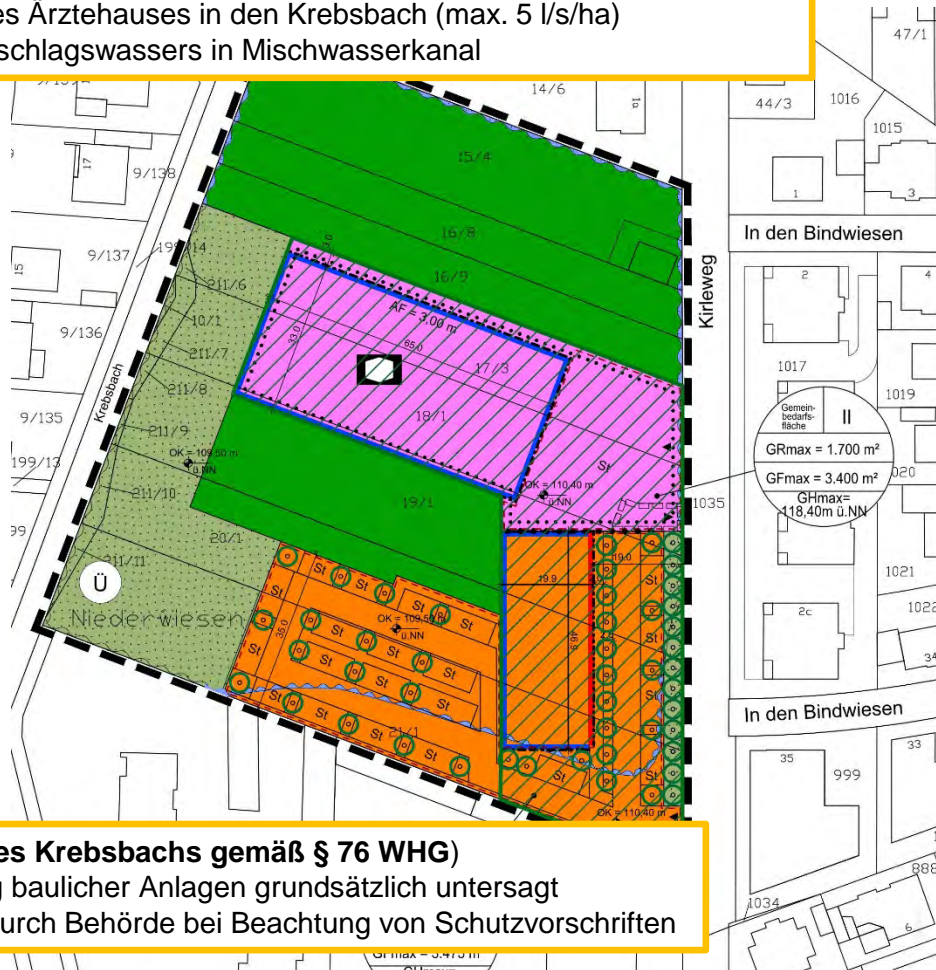
- Ausstattung der Dachflächen zu min. 60 % mit PV-Modulen
- Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen

§

Textliche Festsetzungen Wasser

Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG

- Auffangen von abfließendem Niederschlagswasser der Dachflächen
- Gedrosseltes Einleiten des Niederschlagswasser der Dachflächen des gesamten Gebietes und der Stellplätze westlich des Ärztehauses in den Krebsbach (max. 5 l/s/ha)
- Einleitung des Übrigen Niederschlagswassers in Mischwasserkanal

**Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs gemäß § 76 WHG**

- Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt
- § 78 WHG: Genehmigung durch Behörde bei Beachtung von Schutzvorschriften

Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

- Treffen von Vorkehrungen u. Maßnahmen um Eintrag von wassergefährdeten Stoffen zu verringern
- Treffen von Vorsorgemaßnahmen um Schadensausmaß gering zu halten

Vielen Dank!