

Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan „Sportgelände – 1. Änderung Kita Hainpfad“

**Textliche Festsetzungen
Entwurf**

Juni 2021

[Änderungen zum Stand vom 14.06.2021 \(Bauausschuss\)](#)

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände – 1. Änderung Kita Hainpfad“ ersetzt den Bestandsbebauungsplan „Sportgelände“ in all seinen Festsetzungen.

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

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

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die der ganztäglichen Betreuung von Kindern sowie Jugendlichen dient.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge darf 80 m nicht überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ - zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung

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

5.2 Artenschutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzungen zu begrünen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

Die Anpflanzung von fruktifizierenden und ausreifenden Sträucher ist nicht zulässig.

6.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge oder Spielplatzflächen genutzten Flächen sind zu begrünen und zu pflegen.

Die Anpflanzung von fruktifizierenden und ausreifenden Sträucher ist nicht zulässig.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die als Spielflächen hergestellt werden.

6.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind zu mindestens 90 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung ist auch unter Anlagen zur Solarenergiegewinnung herzustellen.

Die Anpflanzung von fruktifizierenden und ausreifenden Sträucher ist nicht zulässig.

6.4 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

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.

Für alle Anpflanzungen und Begrünungen sind ausschließlich heimische Arten zu wählen. Dies gilt auch für Hecken und Ranken für Einfriedungen und Abschirmungen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachformen und -neigungen

Innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche – Kita“ sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis max. 20° Dachneigung zulässig.

Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen mit hellen, glänzenden und reflektierenden Materialien nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solargewinnung.

3. Fassaden

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

4. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,50 m.

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.

Für alle Hecken und Ranken für Einfriedungen sind ausschließlich heimische Arten zu wählen.

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

6. Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen oder geeignete immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

Für alle Abschirmungen sind ausschließlich heimische Arten zu wählen.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände bekannt (Grundwasserflurabstände 1 – 2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände in Erzhausen besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Im Rahmen der Ausführungsplanungen der Gebäude ist eine Einzeluntersuchung je Bauvorhaben vorzunehmen, um die örtliche Situation bzgl. der Abdichtungen erfassen und bewerten zu können.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeinde Erzhausen, Rodenseestraße 3, 64390 Erzhausen eingesehen werden.

2. 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.

3. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt – Dieburg einzuholen. Das Plangebiet liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-un-deinbringen-von-materialien>

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (ALAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

5. **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz, 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500). Weiterhin liegt das Vorhaben innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 03.08.1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau (StAnz. 36/1983 S. 1784), geändert durch Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983 S. 2156).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

6. **Versickerung von Niederschlagswasser /Grundwasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Die Deckschichten bestehen überwiegend aus Schluff, teilweise auch aus Ton. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für Böden diese Zusammensetzung kann mit $k_f = 10^{-8}$ m/s bis 10^{-6} m/s angegeben werden. Im Bereich der Versickerungseinrichtungen sind daher die vorhandenen bindigen Böden zu entfernen und gegen versickerungsfähiges Material zu ersetzen.

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt – Dieburg einzuholen.

Der Grundwasserspiegel konnte nicht eindeutig gemessen werden, da die Bohrungen unmittelbar nach Abschluss zufielen. Der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im Juni 2021 konnte daher nur über die Wassersättigung des geförderten Bohrgutes näherungsweise zwischen 112,42 müNN bis 112,52 müNN bestimmt werden. Auf Grundlage der historischen Grundwasserhöchststände wird der Ansatz eines Bemessungswasserstandes von 113,00 müNN empfohlen. Dies entspricht bezogen auf die derzeitige Geländehöhe einem Flurabstand von ca. 0,80 m. In Abhängigkeit zu den Verlegetiefen der geplanten Rohrleitungen und den zum Zeitpunkt der Baumaßnahme herrschenden Grundwasserständen werden demnach Maßnahmen zur bauzeitlichen Grundwasserabsenkung erforderlich.

7. **Zisternen / Brauchwassernutzung**

Es wird empfohlen das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser, wie z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc., wird empfohlen.

8. **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.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

9. Hinweis Flughafen Egelsbach

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in nur ca. 200m südlich der An- und Abfluggrundlinie der Graspiste sowie ca. 350 m südlich der An- und Abfluggrundlinie der Asphaltpiste des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt. Mit Beeinträchtigungen durch rollende, schwebende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb muss gerechnet werden. Insbesondere ist mit Beeinträchtigung durch Hubschrauberschwebeflüge auf bzw. über der Graspiste zu rechnen.

Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Etwaige Bauwerke dürfen daher in jedem Fall der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u.a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z.B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt ebenfalls auch für temporäre Hindernisse (z.B. Baukräne oder ähnliche Bauhilfsmittel).

10. Artenliste

A – Bäume

Art	deutscher Name
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	

B – Sträucher

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieherhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C - Heckenpflanzung

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze* (nur grün- laubige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide i.S.

D - Ranker

Art	deutscher Name
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu