

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Februar 2020)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südufer Westteil Riedsee Biblis“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 12, 14, 16, 17 und 19 BauNVO)

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Sondergebietes (SO) „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 BauNVO sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig. Garagen sind unzulässig. Auf Grundstücken, die kein Wochenendhaus als Hauptnutzung aufweisen, sind übliche Anlagen und Einrichtungen zur freizeitgärtnerischen Nutzung zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO sind hinter der rückwärtigen (dem See zugewandten) Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung unzulässig. Ausnahmsweise können hier Terrassen zugelassen werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (Uferseite) einhalten.

Die Größe der Grundflächen (GR) baulicher Anlagen wird für Gebäude auf maximal 30 m² je Grundstück begrenzt, sofern sich nicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (bei Grundstücksgrößen unterhalb 150 m²) eine kleinere zulässige Grundfläche ergibt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen sowie von nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Stellplätze, Zisternen, Wege) um bis zu 30 m² pro Grundstück überschritten werden. Bei Grundstücken über 200 m² Größe ist die Überschreitung der gemäß GRZ von 0,2 zulässigen Grundfläche durch Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 50 % (somit bis zu einer GRZ₂ von 0,3) zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise (also unter Wahrung der nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen, auch als Doppelhaus) zulässig. Als Ausnahme kann eine „halboffene“ Bauweise mit Anbau an eine Nachbargrenze (mit einer Brandwand) und Abstand zur anderen Nachbargrenze zugelassen werden, sofern bauordnungsrechtliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Festsetzungen zur Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Befestigte Flächen, insbesondere auch Terrassen, Pkw-Stellplätze und Wege, sind wasser-durchlässig auszubilden (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter etc.) oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist vollständig innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone zulässig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße)

Die Einleitung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser in den angrenzenden See ist unzulässig. Als Ausnahme kann die Ableitung von Niederschlagswasser in den Abschlagsbach zugelassen werden, sofern die Versickerung auf dem Grundstück technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Eine Niederschlag-wasserableitung in den Abwasserkanal ist unzulässig.

Eine Veränderung der Geländehöhe durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist hinter der rückwärtigen (dem See zugewandten) Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung unzulässig.

Im Sondergebiet zwischen der überbaubaren Fläche und dem Seeufer vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume, Sträucher sowie alle Schilfbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. (Hinweis: die Schilfbestände außerhalb des Plangeltungsbereichs sind naturschutzrechtlich geschützt und daher ebenfalls zu erhalten und zu schützen.)

Mindestens 20 % der nicht baulich genutzten Grundstücksflächen des Sondergebiets sind mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Auswahllisten mit jeweiliger Mindestpflanzqualität und Pflanzdichte zu bepflanzen. Bestandsgehölze sowie gem. zeichnerischer Festsetzung anzupflanzende Gehölze werden angerechnet. Gehölze und Saatgut zur Bepflanzung der Grundstücke müssen aus regionaler Herkunft stammen.

Im gesamten Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auswahlliste Sträucher (verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm, Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m):

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen ⁽¹⁾	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

⁽¹⁾Achtung: Pflanze ist in allen Teilen giftig

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten (Standorte im Radius von 5,00 m verschieblich) sind Bäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bäume müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen.

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel	Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling	Tilia cordata	Winterlinde
Erlen		Weiden	
Kastanien		Obstbäume	

Festsetzungen zum Artenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

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

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

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen (Bäume und auch Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände) ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Auch hierbei sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen (Schutz von Gelegen von Boden- und Nischenbrütern). Ausnahmsweise können entsprechende Arbeiten auch außerhalb dieses zulässigen Zeitraums erfolgen, wenn im Rahmen einer vorlaufenden Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person keine Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. festgestellt wurden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (Schutz gebäudebrütender Vögel) sowie in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Januar (Schutz von Fledermäusen) unzulässig. Als Ausnahme können entsprechende Arbeiten im genannten Zeitraum zugelassen werden, sofern die Gebäude vorab durch eine fachlich qualifizierte Person auf gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse untersucht wurden und hierbei keine brütenden Vögel oder Fledermäuse festgestellt wurden. Beginnender Nestbau zählt bereits zum Brutvorgang.

Fledermausschonender Gebäudeabriss: Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und -öffnungen sind vor dem Abriss durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Dies gilt auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, sofern hiervon entsprechende Gebäudestrukturen betroffen sind. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierfür ist vorlaufend eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die entsprechend zu beantragen ist. Werden jedoch während der Überwinterungsphase (hier: Dezember und Januar) Fledermäuse angetroffen, so darf deren Winterruhe nicht gestört werden, die Gebäudearbeiten sind für diesen Zeitraum auszusetzen.

Kontrolle der Baumhöhlen: Sofern Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm gerodet werden müssen, sind diese vor der Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen; sind derartige Strukturen vorhanden, sind diese durch eine fachlich qualifizierte Person auf einen etwaigen Fledermausbesatz zu überprüfen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen; werden Fledermäuse angetroffen sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. Hierfür ist vor entsprechender Umsiedlung eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Hinweis: Für Höhlenbäume können sich im Rahmen der fachlichen Begutachtung bzw. einer naturschutzrechtlichen Genehmigung weitergehende Einschränkungen des zulässigen Fällzeitraums (s.o.) ergeben.

C01: Bei Rodung von Bäumen mit Baumhöhlen ist je gerodetem Baum vorlaufend (CEF-Maßnahme) je ein Fledermauskasten aus der Typenpalette der Firma Schwegler (oder gleichwertig) Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN und Fledermaushöhle 3FN aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der jeweiligen Gehölzrodung voranzustellen; sie muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

C 02: Treten durch Gebäudearbeiten (Abriss, Umbau oder Sanierung) Verluste von potenziellen Quartierstrukturen auf, so sind als struktureller Ersatz entsprechende Spezialsteine in das neu zu errichtende Gebäude zu integrieren; für jedes abgängige Potenzialquartier ist ein Spezialstein aus der Typenpalette der Firma Schwegler (oder gleichwertig) Wandschale Typ FE, Fledermaus-Winterquartier Typ 1 WI aufzuhängen bzw. einzubauen; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück). Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

C 03: Treten durch Gebäudearbeiten (Abriss, Umbau oder Sanierung) Verluste von potenziellen Bruthabitatstrukturen auf, so sind als struktureller Ersatz entsprechende Spezialsteine in das neu zu errichtende Gebäude zu integrieren; für jede abgängige Potenzialstruktur ist ein Spezialstein aus der Typenpalette der Firma Schwegler (oder gleichwertig) Sperlingskolonie 1 SP, Einbaustein Typ 24 und Einbaustein Typ 26 einzubauen; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück). Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

C 04: Bei Rodung von Bäumen mit Baumhöhlen ist sind je gerodetem Baum vorlaufend (CEF-Maßnahme) entsprechende Hilfsgeräte an anderer Stelle auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück (Baugrundstück) zu installieren; für jeden gefälltten Baum mit Baumhöhle(n) ist je ein Nistkasten aus der Typenpalette der Firma Schwegler (oder gleichwertig) Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 2M aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; sie muss unter Anleitung einer qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation.

Im Plangebiet vorhandene Nisthilfen (Nistkästen etc.) sind zu erhalten oder im Falle von baulichen Veränderungen oder Gehölzrodungen im Bereich des bisherigen Anbringungsortes auf dem jeweiligen Grundstück an anderer Stelle durch eine fachlich qualifizierte Person anzubringen.

Hinweis: Aufgrund von artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann es zu zeitlichen Verschiebungen bei der Ausführung von Bauarbeiten kommen, wenn hierdurch gesetzlich geschützte Arten betroffen sind. Die frühzeitige Einschaltung einer fachlich qualifizierten Person im Sinne einer ökologischen Planungs- und Baubegleitung wird dringend empfohlen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Traufwandhöhe wird auf maximal 3,50 m über Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte, senkrecht vor der Gebäudemitte) beschränkt.

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in Ziegelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine spiegelnde Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Gebäudefassaden sind mit gedeckten Farben in Erd-, Braun- oder Grautönen anzulegen oder aus Holz herzustellen bzw. mit Holz zu verkleiden.

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

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

Mauern, Mauersockel, sowie blickdichte Holz- oder Metallflechtzäune sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

Einfriedungen sind fachgerecht durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern die Grundstücke nicht ohnehin durch Hecken eingefriedet sind. Die Verwendung von Nadelgehölzen (insbesondere Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken) für die Einfriedung ist unzulässig.

Zur Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig, wobei der Öffnungsanteil (Durchblickmöglichkeit) an Zäunen mindestens 50 % betragen muss. Als Ausnahme werden blickdichte Zäune in einer Tiefe von maximal 2,50 m gemessen ab seeseitiger Fassade des Wochenendhauses als Sichtschutz an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Nachbargrenzen) zugelassen. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist, und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler nach § 2 HDSchG.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind jedoch verschiedene Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt (Biblis 10, 44, 53, 63, 67, 68: eisenzeitliche Siedlung, merowingerzeitliches Gräberfeld und Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung), die sich in den Geltungsbereich ausdehnen können. Es ist daher damit zu rechnen, dass die Bodendenkmäler durch Bodeneingriffe verändert oder zerstört werden könnten. Daher bedürfen Bodeneingriffe im Geltungsbereich einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Erforderliche Maßnahmen zur Aufsuche von Bodendenkmälern sind in Abstimmung und nur nach Freigabe durch hessenARCHÄOLOGIE durch die Bauherren zu veranlassen und auch durch diese zu bezahlen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten besteht auch nach Erteilung der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Baugrund, Bodenschutz, Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Grundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Grundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Der Gemeinde Biblis liegen keine Informationen oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) 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.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat. Bei einer Entnahmemenge von mehr als 3.600 m³ pro Jahr ist beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Wasserrecht zu beantragen.

5. Grundwasserstände, Vernässungsgefahr, Deichversagen, Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder

vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Für die Gemeinde Biblis wurden bereits Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird dennoch empfohlen. Hierbei sollten grundstücksbezogen die Fragen des anzunehmenden Grundwasserstandes und der Versickerungseignung untersucht und geklärt werden.

Das Plangebiet liegt im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins. Das Gebiet kann beim Versagen eines Deiches durch Bruch oder Überflutung überschwemmt werden.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten 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 unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Regierungspräsidiums Darmstadt (http://www.rp-darmstadt.hessen.de/iri/RPDA_Internet?uid=70540ebb-2896-7e01-a7c5-abbf5aa60dfa) beträgt die mittlere Überflutungshöhe 1 - 1,5 m. Grundlage für die Angabe des Extremfalles sind mittlere Geländehöhen und errechnete Wasserstände für Abflüsse, wie sie statistisch alle 200 Jahre einmal erreicht oder überschritten werden zuzüglich eines Aufschlages von 0,5 Meter.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) 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. In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig werden, so ist diese bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, vor Beginn abzustimmen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens des Abschlagsbachs, d.h. eines Abstands von 10 m zum Mittelwasserstand des Abschlagsbachs (bzw. sofern dieser nicht festgestellt werden kann zur nördlichen Grenze des Abschlagsbachs) ist für bauliche Anlagen einschließlich Mauern und Wällen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Gewässerrandstreifen sind die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (Zäune, Parkplätze, Gerätehäuschen, Spielgeräte etc.), soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind im Übrigen verboten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist unzulässig, ebenso das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Entsprechende Maßnahmen zur Herstellung baulicher Anlagen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist im Vorgriff auf bauaufsichtliche Verfahren oder im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren zu beantragen.

6. Verbesserung der artenschutzfachlichen Situation

Bei Baumaßnahmen, aber gerade auch bei Abriss oder Sanierung bestehender baulicher Anlagen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Nach BNatSchG (derzeit § 44 BNatSchG) ist die Tötung oder wesentliche Beeinträchtigung von Tieren verboten. Die Verbotstatbestände des BNatSchG sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

Die Auflistung der nachstehend aufgeführten Empfehlungen zur Verbesserung der artenschutzfachlichen Situation im Plangebiet ist zufällig und bildet keine Prioritäten hinsichtlich der Dringlichkeit einer Umsetzung:

- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen).
- Einbau von Niststeinen und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Bei den Gehölzpflanzungen sollen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden.
- Herstellung von Ast- und Laubhaufen, Steinhaufen etc. als Lebensraum für Amphibien und Kleinsäugetiere (z.B. Igel, Blindschleiche, Molche etc.)

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann es zu zeitlichen Verschiebungen bei der Ausführung von Bauarbeiten kommen, wenn hierdurch gesetzlich geschützte Arten betroffen sind. Die frühzeitige Einschaltung einer fachlich qualifizierten Person im Sinne einer ökologischen Planungs- und Baubegleitung wird dringend empfohlen.

7. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist. Im Freiflächenplan sind neben den baulichen Anlagen und Versickerungsanlagen insbesondere auch alle Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigem Bewuchs darzustellen und nachzuweisen. Die entsprechenden Pflanzmaßnahmen sollen innerhalb eines Jahres nach den Eingriffen (Realisierung von baulichen Anlagen, Datum der Bau- oder Nutzungsgenehmigung bei bereits errichteten Anlagen) fertig gestellt werden.

8. Kampfmittelverdacht

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich und wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend auch nicht durchgeführt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger

Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.