

STADT WEITERSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„WOHN- UND GEWERBEGEBIET WEITERSTADT WEST, TEILBEREICH I“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1
BaUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BaUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Im Sondergebiet (SO) „Einrichtungshaus“ ist ein Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 35.000 qm zulässig. Zusatzsortimente wie Teppiche, Gartenmöbel, Bouiquemöbel, Heimtextilien, Lampen und Haushaltswaren sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 5.000 qm zulässig. Die zentrenrelevante Verkaufsfläche ist auf maximal 2.500 qm zu begrenzen.

1.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze als selbstständige betriebliche Anlagen ausgeschlossen.

1.2.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art in Form von Speditionen und Transportunternehmen ausgeschlossen.

1.2.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht nicht überschreiten.

1.2.3. Gebäude im Gewerbegebiet (GE) liegen nach Tab. 8 der DIN 4109/7/ im Lärmpegelbereich V.

1.3. Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1
i.V.m. § 6 Abs. 3
BauNVO

1.3.1. Im Mischgebiet (MI) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

§ 1 Abs. 7 Nr. 2
i.V.m. § 6 Abs. 2
Nr. 1 BauNVO

1.3.2. Gebäude im Mischgebiet (MI) liegen nach Tab. 8 der DIN 4109/7/ im Lärmpegelbereich III.

1.4 In den Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1
 i. V. m. § 4 Abs. 3
 Nr. 4 und 5
 BauNVO

1.4.1 Gebäude im Wohngebiet (WA 2) liegen nach Tab. 8 der DIN 4109/77 im Lärmpegelbereich III.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In den als „WA“ und „MI“ festgesetzten Baugebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse nach § 2 Abs. 3 HBO darstellen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

§ 20 Abs. 3 Satz 2
 BauNVO

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
 BaugB

3.1 Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise „a 1“, die Länge der Gebäudeaußenwand kann 50,00 m überschreiten.

§ 22 Abs. 4
 BauNVO

3.2 Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise „a 2“, einseltige Grenzbebauung ist zulässig.

§ 22 Abs. 4
 BauNVO

3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

§ 14 Abs. 2
 BauNVO

4. BREITTE DER GRUNDSTÜCKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3
 BaugB

4.1 In dem mit „WA 2“ gekennzeichneten Wohngebiet wird eine Mindestbreite von 5,50 m je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück festgesetzt.

5. HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 6
 BaugB

5.1 In den mit „WA 1“ und „WA 2“ gekennzeichneten Baugebieten werden die Wohneinheiten je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück auf zwei festgesetzt.

6. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 +
 Nr. 25 BaugB

6.1 Die öffentlichen Grünflächen ohne zusätzliche Nutzungs- bzw. Maßnahmenregelungen sind zu mindestens 80 % zu begrünen und als parkartiger Grünzug zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf mindestens 30 % der Flächen sind Gehölze gemäß Artenliste A (s. Anlage) als Solitär, in Gruppen oder Streifen mit einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro qm zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.3 Die umgrenzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist gemäß Gliederungspunkt 8.2 zu bepflanzen und insgesamt als Ortsrand zu entwickeln.

6.4 Die Anlage von Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ZUR ERHALTUNG VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 +
 Nr. 25b BaugB
 i.V.m. § 87 HBO

7.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung

7.1.1 Im Sondergebiet sind anfallende Niederschläge als Brauchwasser zu nutzen oder der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch hydrologische Untersuchung des Baugrundes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen sind gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen.

Insofern eine Brauchwassernutzung oder eine Versickerung nachweislich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen hat sowohl der Spitzenlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z.B. zur Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.

7.1.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfügen, Schotterrasen).

7.1.3 Im Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet sind anfallende Niederschläge als Brauchwasser zu nutzen oder der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch hydrologische Untersuchung des Baugrundes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen sind gemäß Regelwerk der Abwasser-technischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen.

Insofern eine Brauchwassernutzung oder eine Versickerung nachweislich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen hat sowohl der Spitzenentlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z.B. zur Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfügen, Schotterrasen).

7.1.4 Das von den befestigten Flächen der „Fläche mit besonderem Nutzungszweck: P+R-Anlage“ abfließende Niederschlagswasser ist in begrüntem Mulden zu versickern.

7.2 Maßnahmenflächen A - D

7.2.1 Die Maßnahmenfläche A ist folgendermaßen zu begrünen:

Auf ca. 2/3 der Flächen sind Gehölze gemäß Artenliste A oder B (s. Anlage) - im Mittel mind. 4 Pflanzen pro 10 qm in truppweiser Verdichtung, davon mind. 10 % als Bäume - zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf ca. 1/3 der Flächen ist die Anlage und Pflege extensiver Wiesen oder gehölzfreier Sukzessionsflächen gemäß Artenliste E oder F (s. Anlage) vorzusehen.

7.2.2 Die Maßnahmenfläche B ist folgendermaßen zu begrünen:

Die mit B 1 gekennzeichnete Fläche ist durch geeignete Geländemodellierung so anzulegen, dass sie zeitweilig von dem angrenzenden Tümpel aus überflutet werden kann. Sie ist mit Röhricht sowie evtl. weiteren Pflanzen naturnaher wechselseuchter bis nasser bzw. zeitweilig überfluteter Standorte ergänzend zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die mit B 2 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen und begleitenden Säumen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen sind gemäß Artenliste A bzw. B (s. Anlage) in einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen.

Auf ca. 25 % der mit B 3 gekennzeichneten Fläche sind Gehölze mit im Mittel 4 Pflanzen pro 10 qm in truppweiser Verdichtung gemäß Artenliste B (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf ca. 75 % der Fläche sind extensive Wiesen nach einer standortgerechten Mischung gemäß Artenliste B (s. Anlage) anzulegen oder die Flächen sind der natürlichen Sukzession (Entwicklung) zu überlassen. Die Flächen sind durch max. einmal jährliche Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

7.2.3

Die Maßnahmenfläche C ist folgendermaßen zu begrünen:

Es sind 10 % der Fläche mit lockeren inselhaften Initialpflanzungen von Gehölzen gemäß Artenliste A und B (s. Anlage) zu bepflanzen. Sich einstellender Gehölzaufwuchs wird bis zu einem Flächenanteil von 30 % geduldet. Die restlichen Flächen sind einer gelenkten Sukzession (Entwicklung) zu überlassen und durch abschnittsweise Mahd in mehreren Abständen gehölzfrei zu halten.

Darüber hinaus sind auf mind. 10 % der Fläche weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt durchzuführen. Dazu gehört ein inselhaftes Abschieben von Oberboden auf jeweils max. 100 qm ohne anschließenden Wiederauftrag von Boden, Ablagern von Totholz sowie evtl. zusätzlich einmal jährlich Mahd mit Abtransport des Mähgutes.

7.2.4 Die Maßnahmenfläche D ist folgendermaßen zu begrünen:

Im südlichen Regenrückhaltebecken ist die mit D gekennzeichnete Fläche als extensive Wiesenfläche mit einer standortgerechten Mischung gemäß Artenliste E (s. Anlage) anzulegen oder die Fläche ist der natürlichen Sukzession (Entwicklung) zu überlassen. Die Fläche ist durch max. einmal jährliche Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

7.3 Begrünung der Regenrückhaltebecken:

Die verbleibenden Freiflächen des Regenrückhaltebeckens Nord sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Evtl. erforderliche Versorgungswege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens Süd sind zu 1/5 der Gesamtfläche (ohne die Maßnahmenfläche D) als extensive Wiesenflächen mit einer standortgerechten Mischung (s. Artenliste E) anzulegen (oder die Fläche ist der natürlichen Sukzession (Entwicklung) zu überlassen) bzw. es sind Gehölze gemäß Artenliste A oder B - im Mittel 4 Pflanzen pro qm in truppweiser Verdichtung - zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch geeignete Geländemodellierung, insbesondere Pflanzung, sind auf mindestens 10 % der regelmäßig überstauten Flächen Röhricht bzw. röhrichtähnliche Bestände neu anzulegen.

Die verbleibenden Freiflächen des Regenrückhaltebeckens Süd sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Evtl. erforderliche Versorgungswege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

7.4

Bepflanzung und Pflege des Lärmschutzwalles an der BAB A 5

Auf der der Autobahn zugewandten Seite des Walles sind Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen sind gemäß Artenliste A (s. Anlage) auf einer Breite von mind. 10 m und in einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 1,5 qm anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer lockeren truppweisen Gehölzpflanzung zu bepflanzen oder einer gelenkten Sukzession (Entwicklung) mit abschnittsweiser Mahd zu überlassen.

Die der Autobahn abgewandte Seite des Walles ist entweder durch gelenkte Sukzession (Entwicklung) mit abschnittsweise, mehrjähriger Mahd gehölzfrei anzulegen oder als extensives Grünland anzulegen und durch max. einmal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes dauerhaft zu erhalten. Gehölze bis zu einem Flächenanteil von 30 % können geduldet werden.

Entlang des Lärmschutzwalles ist die Anlage eines Versorgungsweges zulässig.

7.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in nach § 23 HNatG geschützte Flächen

Für die mit A 1 (§ 23) gekennzeichneten Flächen gelten die Festsetzungen des Gliederungspunktes 7.2.1 entsprechend. Sie sind Teil des Ausgleichs für den Verlust der nach § 23 HNatG geschützten Gehölzbestände nördlich der Hochanner Brücke.

Für die mit A 2 (§ 23) gekennzeichneten Flächen gelten die Festsetzungen des Gliederungspunktes 7.4 entsprechend. Sie sind Teil des Ausgleichs für die vorübergehende Inanspruchnahme der nach § 23 HNatG geschützten Gehölzbestände südlich der Hochanner Brücke.

Darüber hinaus ist auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Teilen des Lärmschutzwalls Schnittgut und Totholz aus den für die Errichtung des Walls beanspruchten Gehölzbeständen an der Hochanner Brücke abzulagern. Sie sind Teil des Ausgleichs für den Verlust der nach § 23 HNatG geschützten Gehölzbestände an der Hochanner Brücke.

7.6 Erhaltung nach § 23 HNatG geschützter Gehölzbestände

Die Flächen, die als geschützte Biotope nach § 23 HNatG dargestellt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Bestands-erhaltende Pflegemaßnahmen sind zulässig.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB

8.1 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet sind Fassaden auf mindestens 10 % ihrer Fläche gemäß Artenliste D (s. Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die umgrenzten Flächen sind mit Gehölzen der Artenliste A bzw. B (s. Anlage) mit einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 1,5 qm zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Pro laufende 5 m der Gehölzstreifen ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste A (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

8.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Im Sondergebiet, im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind die Grundstücksflächen zu mind. 20 % dauerhaft gärtnerisch anzulegen.

Im Wohngebiet WA 2 sind die Grundstücksflächen zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

8.4 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf jeder Straßenseite je 20 laufende m ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.5 Begrünung der Straßenbahntrasse

Die Straßenbahntrasse ist zu mindestens 75 % auf der von ihr beanspruchten Fläche durch Rasenpflaster, Schotterrasen oder vgl. Maßnahmen zu begrünen.

8.6 Begrünung des Regenüberlaufbeckens

Die baulichen Anlagen des Regenüberlaufbeckens sind mit Ausnahme der für Wartung und Unterhaltung notwendigen Zugänge, Schächte etc. mit Erdschicht zu überdecken und als Wiese, Sukzessionsfläche oder mit Gehölzen zu begrünen. Nebenanlagen über der Erdoberfläche, die dem Betrieb und der Wartung der Becken dienen, sind durch Dach- und Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

8.7 Begrünung und Eingrünung der Lärmschutzmaßnahmen
an der B 42

Die Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 42 sind beid-
seitig als begrünte Wand oder beidseitig begrünter Steil-
wall anzulegen. Die Begrünung kann durch Kletterpflan-
zen, vorgelagerte Gehölzpflanzungen oder Bepflanzung
der Anlage selbst geschehen. Die verbleibenden Flächen
sind als extensive Säume anzulegen und durch max. ein-
mal jährliche Mahd zu erhalten.

9. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN
ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON
SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind passive Lärmschutz-
maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immis-
sionsgrenzwerte gemäß 24. BImSchV vorzusehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUN- GEN NACH

§ 9 ABS. 4
BAUGB I.V.m.
§ 87 HBO

1. FASSADENGESTALTUNG

Blendwirkungen von Fassaden und Dächern sind durch die Wahl wenig oder nicht reflektierender Materialien zu vermeiden.

2. WERBEANLAGEN

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als transparente Zäune zugelassen. Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BaugB

1. RICHTFUNKSTRECKEN DER DEUTSCHEN TELEKOM AG

Die den Geltungsbereich berührenden Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dargestellt ist die sogenannte Sichtlinie, von der beiderseits eine Schutzzone von 100 m ausgeht. Mit „R1“ ist die Richtfunkstrecke Darmstadt 2 - Guntersblum (Höhe: 162 m üNN) gekennzeichnet, mit „R2“ die Richtfunkstrecke Darmstadt 2 - Mainz 3 (Höhe 137 m).

2. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGS-ZONE

Im Geltungsbereich sind die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der BAB A 5 bzw. der B 42 einzutragen.

3. STELLPLATZSATZUNG WEITERSTADT

Der Stellplatznachweis der vorgesehenen Nutzungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt vom 01.06.95.

HINWEISE

1. SCHALL

Oberhalb der Erdgeschosssohle ist mit einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Gemäß VDI 2719 sind im Geltungsbereich Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Gebäude im Gewerbegebiet liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich V. Die Gebäude des Mischgebietes und des Wohngebietes WA 2 liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

2. LEITUNGEN

Die das Plangebiet durchlaufenden Ver- und Entsongungsleitungen sind zu berücksichtigen. Änderungen sind mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen.

Laut Stellungnahme der HEAG vom 7. März 1996 befindet sich im Süden des Plangebietes eine 20 kV-Freileitung, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes abgeschaltet und dann abgebaut wird. Der Abbau der Freileitung erfolgt erst nach vollständiger Verkabelung des Baugebietes.

3. SCHUTZZONEN OBERIRDISCHER LEITUNGS-TRASSEN

Im Bereich der RWE-Freileitung (beiderseits 30 m der Achse) sind nur Sträucher mit Wuchshöhen von maximal 7 m zulässig. Höherwüchsige Gehölze sind nur in Abstimmung mit der technischen Detailplanung und ggf. geeigneten Pflegemaßnahmen zulässig, sofern sie den Angaben der VDE 0210 genügen.

4. SCHUTZZONEN UNTERIRDISCHER LEITUNGS-TRASSEN

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

5. BEPFLANZUNG

Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

6. ATTLASTEN UND ATTLASTENVERDÄCHTIG-FLÄCHEN

Im Geltungsbereich ist eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altlastlagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

7. LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsfeststellung.

8. HINWEISE BEZÜGLICH DER AUSGLEICH-MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGS-BEREICHS

Der Stadt Weiterstadt stehen Flächen für die notwendigen planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Maßnahmen sind gemäß § 1a (3) BauGB über vertragliche Vereinbarungen mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes sicher zu stellen. Die Durchführung der Maßnahmen werden im Detail durch die Ausführungsplanung geregelt. Bei der Ausführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind nachfolgende Maßgaben zu berücksichtigen:

Ausgleichsflächen im Vorfeldern/Neumühle:

Flurstück 494

Umwandlung von intensiver Frischwiese durch folgende Maßnahmen:

- keine Düngung oder Beweidung
- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- keine Be- und Entwässerung
- keine Bodenbearbeitung oder nur nach Vorgabe
- Ausmagerung zunächst durch Mahd im grünen, erwißreichen Zustand; dazu sind in den ersten Jahren drei Schnitte erforderlich (Juni, August, Oktober), um den hohen Nährstoffanteil zu reduzieren, danach pro Jahr 2-3 Schnitte

- es ist zeitlich und räumlich rollierend zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen
- die Durchführung der Grünlandextensivierung ist über eine längere Zeit (mind. fünf Jahre) vertraglich Vereinbarung mit dem bewirtschaftenden Landwirt (Eigentümer oder Pächter) zu sichern (Pflege).

Flurstück 495

Umwandlung von intensiver Frischwiese in extensive Frischwiese durch folgende Maßnahmen:
siehe Flurstück 494.

Flurstück 496

Integration der bestehenden Hecken-/Gebüschpflanzung und Umwandlung von intensiver in extensive Frischwiese durch folgende Maßnahmen:
siehe Flurstück 494.

Flurstück 462

Umwandlung von Grasacker in Wiesenbrache bzw. ruderalen Wiesen durch Aufgabe der derzeitigen Bewirtschaftungsform und der sich daraufhin einstellenden Sukzession. Die Fläche sollte möglichst in den ersten drei Jahren nicht gemäht werden. In den folgenden Jahren ist die Fläche mindestens einmalig mit Abmähung des Mähgutes durch vertragliche Vereinbarungen (Pflege) sicher zu stellen (siehe oben).

Flurstück 505

Anlage eines Uferschonstreifens am Ohlengraben auf der zeit intensiv genutzter Weide und Umwandlung von intensiver Weidefläche in extensive Frischwiese durch folgende Maßnahmen:
siehe Flurstück 494.

Flurstück 513/1

Umwandlung von intensiver Ackerfläche in Ackerbrache durch Aufgabe der derzeitigen Bewirtschaftungsform und der sich daraufhin einstellenden Sukzession. Die Fläche sollte möglichst in den ersten drei Jahren nicht gemäht werden. In den folgenden Jahren ist die Fläche mindestens einmalig mit Abmähung des Mähgutes durch vertragliche Vereinbarungen (Pflege) sicher zu stellen (siehe oben).

Ausgleichsflächen am „Schlimmergraben“

Zur Umsetzung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen am Schlimmergraben wird in Abstimmung mit der Stadt Weiterstadt in der Flur 2 die Parzelle 118/1 herangezogen.

Die derzeitige Nutzung der Parzelle ist intensiver Ackerbau (Spargel). Entwicklungsziel ist extensive Ackernutzung mit artenreicher Wildkrautflora, dies entspricht auch dem derzeitigen Stand der Ausführungsplanung am Schlimmergraben (Bauherr: Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried).

Ausgleichsflächen „Am Rotbühl“:

Der Verzicht auf die extensive Dachbegrünung im Sondergebiet erfordert zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um einen Vollaussgleich zu gewährleisten. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kämen dafür weitere Flächen im direkten Umfeld des Naturdenkmals „Rotbühl“ in Betracht.

Die Zielvorstellung für Ausgleichsmaßnahmen am Rotbühl ist die Entwicklung von Sandrasen, welche durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden kann: Nährstoffentzug auf den vorhandenen Flächen durch zunächst 2-3 jährige landwirtschaftliche Nutzung (z.B. mit Kartoffeln, Lein), durch Beweiden der Flächen oder durch Geländemodellierung (Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens). Die entsprechende Vorgehensweise wird im Detail durch die Ausführungsplanung mit der UNB festgelegt.

9. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).

10. AUSPFEGLUNG DES GRUNDWASSERSTANDS

Die Hinweise des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages
(2.3.2 Grundwasser) sind bei der Gründung von Baukörpern
zu beachten.

Demzufolge ist mit Nutzungseinschränkungen (z. B. Ver-
zicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen
(z. B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu
rechnen.

STADT WEITERSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„WOHN- UND GWERBEGEBIET WEITERSTADT WEST, TEILBEREICH I“

ANLAGE

ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENLISTEN

Anlage Artenlisten

Bei der Neupflanzung der Laubbäume und Sträucher sind die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Land- schaftsbau e.V.) einzuhalten. Sie sind Bestandteil der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen – ATV DIN 18320 „Landschafts- bauarbeiten“ des Teiles C der VOB. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Artenliste A (Bäume)

Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.

Folgende Laubbäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste B (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt verta- gende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen und somit auch für die Begrünung unterhalb der Hochspannungstrasse geeignet sind. Flachwurzeln- de Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 5 Trieben und einer Höhe von mindestens 100 - 150 cm zu pflanzen.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Samolus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(fw)
 (fw)
 (fw)
 (fw)
 (fw)

Artenliste C (Bäume für den Straßenraum)

Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.
 Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste D (Fassadenbegrünung)

Schling- und Kletterpflanzen müssen mindestens zwei kräftige Triebe haben. Sie müssen in Töpfen oder Containern kultiviert worden sein. Bruchempfindliche Arten und Sorten müssen gestützt sein.

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Schlingener/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)	Pfeifenwinde
Aristolochia macrrophylla	Baumwürger
Celastrus orbiculatus	Waldrebe
Clematis in Arten und Sorten	Geißblatt
Lonicera in Arten und Sorten	Knöterich
Polygonum aubertii	Efeu
Hedera helix	Kletter-Hortensie
Hydrangea petiolaris	Wilder Wein
Parthenocissus in Arten und Sorten	

Artenliste E (Grünland, Wiesen)

Das Saatgut sollte in Anlehnung an Glattthalerwiesen meist trockener Standorte beschaffen sein. Bei Ausbringung von Regel Saatgutmischungen (RSM) gemäß Arbeitskreis für Regel-Saatgut-Mischungen kommt insbesondere eine Mischung nach RSM 7.2.2 (Landschaftsrassen – Trockenlagen mit Kräutern) in Frage. Im Übrigen muss sich die „Einstellung“ der Artengemeinschaften über die natürliche An siedlungsdynamik in Verbindung mit den Pflegemaßnahmen (Mahd) allmählich einpendeln. Es können und sollen dabei auch Teilflächen im Zuge der gelenkten Sukzession, d.h. ohne Einsaat, nur über das Steuern des natürlichen Aufwuchses durch Mahd zu Grünland und grünlandähnlichen Gesellschaften entwickelt werden.

Im Einzelfall sind für von Vernässung betroffene oder extrem trockene Standorte im Bereich von Erdmodellierungen gesonderte Zusammenstellungen erforderlich.

Weiterhin kann es im Planungsgebiet auf sandigen Hügeln oder Magerstellen mit geringer oder fehlender Bodenbedeckung im Verlauf der Pflegemaßnahmen sogar zu Anküngen an Trocken- und Halbtrockenrasen mit zum Teil lückigem Bewuchs kommen. Diese Vegetationsgesellschaften trockener und warmer Standorte stellen wertvolle Bereiche- rungen dar, sie sollten keinesfalls mit Düngung oder Bewässerung versorgt werden.

Artenliste F (Sukzessionsflächen)

Diese Flächen entwickeln sich in der Regel ohne Einsaat. Die Artengemeinschaften der hier zu erwartenden hochstaudenreichen ausdauernden Ruderalgesellschaften mit sich teilweise einmischenden Arten der (Glattthaler-) Wiesen werden sich in der Regel aus der Umgebung und aus Samenvorräten des aufgetragenen Oberbodens einfinden. Soweit die Bodenverunreinigungen dies zulassen, kann auch auf Saatgut/Schnittgut aus den Flächen des Planungsgebietes zurückgegriffen werden.

Falls im Bereich des Lärmschutzwalles Einsaaten zur Verhinderung von Erosionen vor- genommen werden müssen, kann auch hier die RSM 7.2.2 (Landschaftsrassen – Trockenlagen mit Kräutern) aufgebracht werden, eine Beimischung von Arten der trocken-warmen Ruderalflora ist dabei in Erwägung zu ziehen.