Bebauungsplan "Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard"

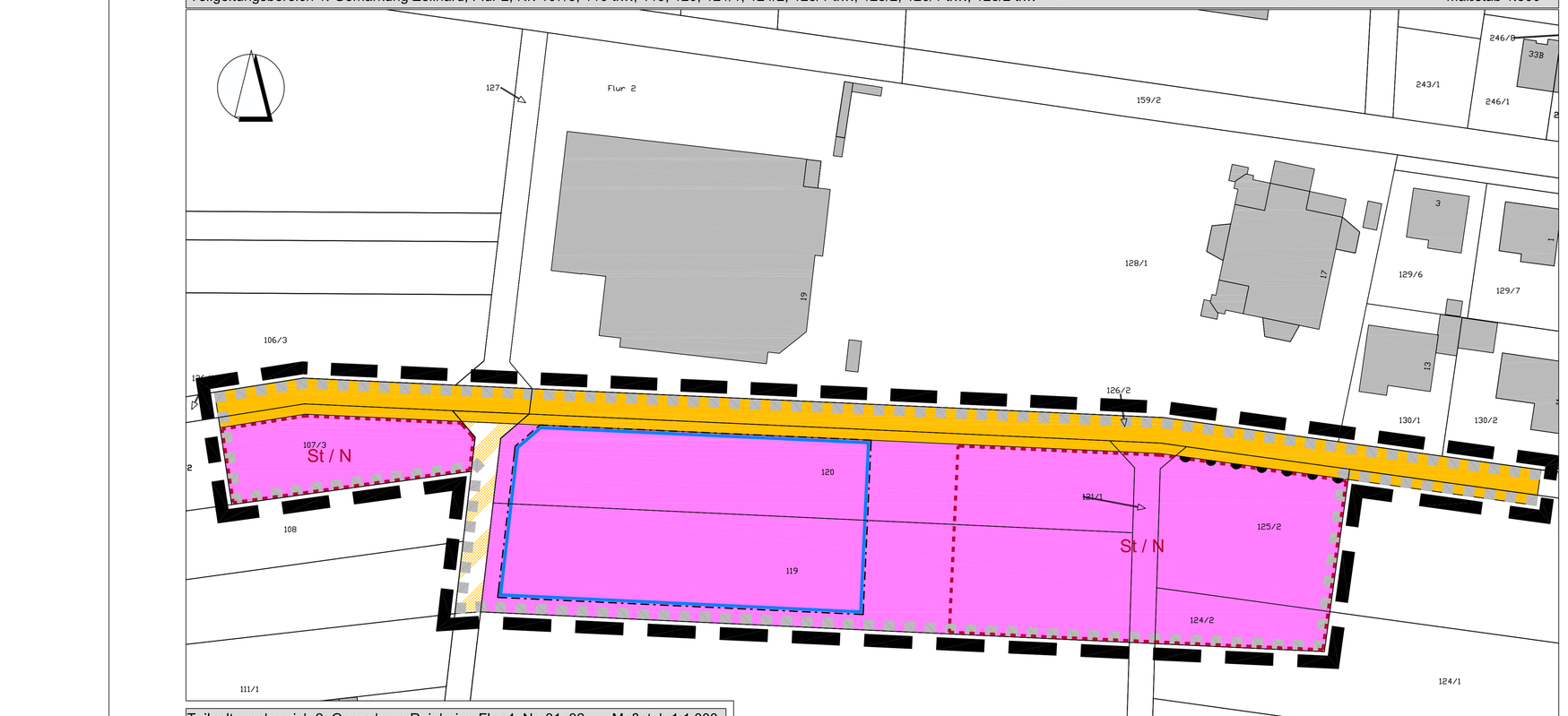
Stadt Reinheim

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Zeilhard, Flur 2, Nr. 107/3, 116 teilweise (tlw.) 119, 120, 121/1, 124/2, 125/1 tlw., 125/2, 126/1 tlw. sowie 126/2 tlw.

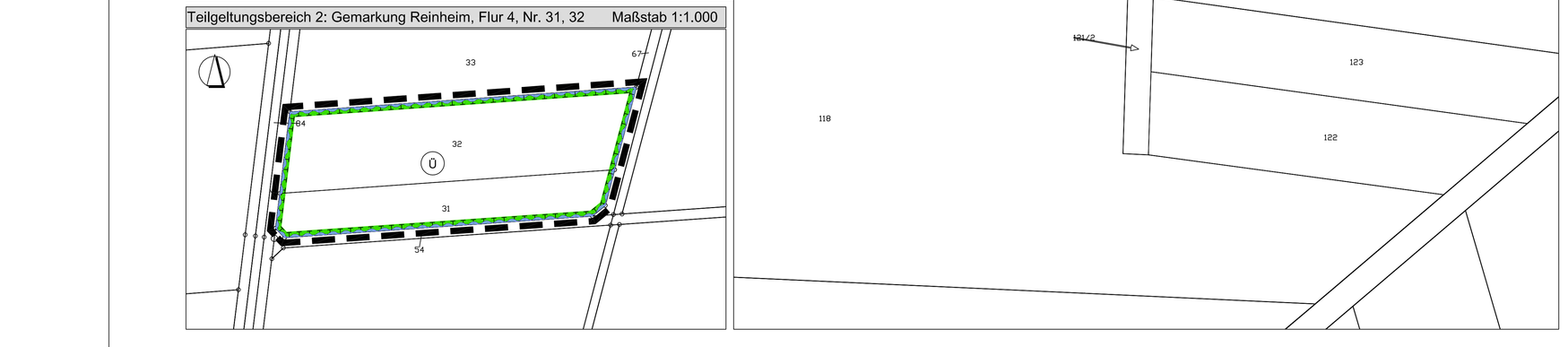
Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Reinheim, Flur 4, Nr. 31, 32 (Ausgleichsfläche)

PLANZEICHNUNG

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Zeilhard, Flur 2, Nr. 107/3, 116 tlw., 119, 120, 121/1, 124/2, 125/1 tlw., 125/2, 126/1 tlw., 126/2 tlw. Maßstab 1:500



Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Reinheim, Flur 4, Nr. 31, 32 Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Flächen für Gemeinbedarf,
hier: Bürgerhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

Bauweise: Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
hier: Wirtschaftsweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St / N Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: vermässungsgefährdeter Bereich

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Gersprenz

IV. Hinweise

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

INFRAPRO Ingenieure GmbH & Co. KG
Hölderlinstraße 7
64653 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:
BauGB (Baugesetzbuch)
i. V. m. (in Verbindung mit)
HBO (Hessische Bauordnung)
BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Zweckbestimmung „Bürgerhaus" und dient der Unterbringung eines öffentlichen Bürgerhauses. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig
- alle dem Nutzungszweck des Sportbetriebs und der kulturellen Veranstaltungen zugeordneten baulichen Anlagen
- Stellplätze sowie deren Zuwegungen und Zufahrten
- sonstige Freiflächen, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen und der Allgemeinheit zugänglich sind (sspw. Terrassen)
- Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i.S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante), sowie der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf GRZ = 0,4.

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf OK = 10,00 m über Bezugshöhe.

2.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

2.6 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.), Oberlichter und Werbeanlagen um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2.7 Bestimmung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die fixe geodätische Höhe von 182,00 müNN.

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt naher bestimmt ist: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter, jedoch bis max. 70 m, zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus sind Stützmauern, zum Abfangen von Geländeversprüngen und Terrassen bzw. befestigte Hofflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Zulässige Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" (St / N) i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

4.2 Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländeversprünge erforderlichen Stützmauern sind innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Auf die Genehmigungspflicht gem. HBO wird hingewiesen.

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

8.1 Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle des Baufeldes auf mögliche Brutstätten durchzuführen und das Vorliegen von Reproduktionsstätten von Offenlandbrütern sicher auszuschließen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Installation von Straßenleuchtungen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu wählen. Die Leuchtmittel sind nach unten ausgerichtet, in ihrer Helligkeit reduziert (bei Hauptstraßen bis 15 lx), warmweiß (bis max. 3.000 K mit geringem Blauanteil) vorzusehen und sind zeitlich bedarfsorientiert zu nutzen.

8.3 Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich z.B. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

8.4 Externe Kompensationsfläche: Gemarkung Reinheim, Flur 4, Nr. 31 und 32 (Teilgeltungsbereich 2):
Das vorhandene intensiv bewirtschaftete Grünland (Feuchtgrünland) ist mit dem Entwicklungsziel einer Weide zu extensivieren. Die Beweidung hat mit 0,3 bis 1,5 Großvieheinheiten je Hektar, vorzugsweise mit Dexter-Rindern, zu erfolgen. Flächendüngungen, der Einsatz von Pestiziden, ein Pflegeumbruch und Nachsaaten sind unzulässig. Im Winterhalbjahr werden die Weidetiere außerhalb der Weideflächen gehalten. Das gilt in der Regel in der Zeit vom 01.11. bis 14.03. des Jahres.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

9.1 PKW-Stellplätze sind durch standortgerechte und standortheimische Bäume wie folgt zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16 cm); z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil B) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, auf dem die Stellplätze errichtet werden.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

1.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

2. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG): Verwenden von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt soll als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken welches nicht verwertet wird, ist in die Kanalisation einzuleiten. Sollten wasserrechtliche Belange entgegenstehen, kann eine Direkteinleitung in den Mühlbach erfolgen. Die Einleitmenge wird auf 14,0 l/s begrenzt.

C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang 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 sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinflüsse vorzusehen. Hierzu wird auf das bei der Stadt einsehbare Bodengutachten verwiesen. Gleichzeitig wird das Gutachten auch Anlage zur Bauleitplanung.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Nachrichtliche Übernahmen (9 Abs. 6a BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Gersprenz

Der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) in der Gemarkung Reinheim liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich im Sinne des § 9 Abs. 6a BauGB in den Planteil übernommen. Die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und für Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. mit § 23 Hessisches Wassergesetz sind bei der Ausgleichsmaßnahme zu beachten zu beachten. Ein Konflikt mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nicht erkannt. Vorsorglich wird darüber informiert, dass für Maßnahmen, die mit einem Eingriff in Gewässer / Gräben verbunden sind, ein gesonderates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 68 WHG (Planfeststellung/ Plangenehmigung) durchzuführen ist.

E Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete 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.
Im Bereich des Flurstücks 107/3 verläuft eine private Kanalleitung, welche im Zuge der Erschließungsarbeiten in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen ist oder per Grunddienstbarkeit zu sichern ist.

3. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Reinheim im Zuge der Bauleitplanung eine fachliche Begutachtung des anstehenden Bodens und Baugrundes durchgeführt wurde, dessen Aussagen zu beachten sind. Das Gutachten wird als Anlage der Bauleitplanung geführt.
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 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 hinzu zu ziehen.
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.
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. 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 Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial 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, sie fliehren Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

4. Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Reinheim im Zuge der Bauleitplanung eine fachliche Begutachtung des anstehenden Bodens und Baugrundes durchgeführt wurde, dessen Aussagen, z.B. zu Tragfähigkeit und Grundwasserverhältnissen zu berücksichtigen und ggf. durch objektbezogene Baugrunduntersuchung zu konkretisieren sind.

5. Kampfmittel

Der Stadt Reinheim als Plangeberin liegt keine Kenntnis über begründete Verdachtsmomente oder auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskünfte dazu einer mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlicherfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Sowet im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Verwendung regenerative Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltak zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

7. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplas ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.
Die Zufahrten und Aufstell- sowe Bewegungsflächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (DIN 14090).
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

8. Pflanzmaßnahmen

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Betula pendula	Birke	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Salix aurelaria	Ohr-Weide	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior 'Atlas'	Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne,Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Pflanzenliste für Dachbegrünungen

Sedum (Gattung)	*Mauerpfeffer/Fetthenne*
Sempervivum (Gattung)	*Hauswurz*
Saxifraga (Gattung)	*Steinbrech*
Antennaria dioica	*Katzenpfötchen*
Campanula cochleariifolia	*Zwerg-Glockenblumen*
Koeleria glauca	*Blaugrünes Schillergras*
Briza media	*Zittergras*
Stipa capillata	*Haar-Federgras*
Achillea millefolium	*Wiesen-Schafgarbe*
Iris pumila-Hybriden	*Zwerg-Schwertlilien*
Thymus Hybriden	*Polster-Thymian*

8.2 Pflanzqualitäten:
Baume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbaume StUmind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

8.3 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

8.4 Dachbegrünung
Bei der Wahl von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern wird eine Dachbegrünung gemäß der Pflanzliste empfohlen.

9. Artenschutz - Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Brutvögel des Offenlandes (hier Feldlerche und Wachtel) ist vor Beginn der Bauarbeiten oder zu Beginn der Brutsaison nach der winterlichen Baustellenfreimachung im räumlichen Umfeld der Eingriffsfläche ein Brühstreifen anzulegen. Die Maßnahmenfläche, -umsetzung und das Monitoring wurde vertraglich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg geregelt. Die Maßnahme ist somit gesichert.
Darüber hinaus wird empfohlen, Quartiere für Fledermause in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausfalein oder –steine). Fledermausteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

10. Verwendung von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz

Für eine Versickerung sind die Böden im Plangebiet aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit und der Neigung zum Aufweichen bei Wasserzutritt nicht geeignet. Die Entwässerung soll über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der Ausführungsplanung zu konkretisieren.
Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftrebssicher herzustellen.
Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

11. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert."

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***20.03.2018*** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***05.10.2018*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***25.09.2018*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom ***15.10.2018*** bis einschließlich ***16.11.2018*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***05.10.2018*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***12.10.2018*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***16.11.2018*** zur Äußerung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***25.08.2020*** geprüft und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***25.08.2020*** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***10.09.2020*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom ***21.09.2020*** bis einschließlich ***23.10.2020*** öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***07.09.2020*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***12.10.2020*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Abwägungsvermerk:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***24.11.2020*** geprüft und hierüber beschlossen.

8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***24.11.2020*** den Bebauungsplan "Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard" als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Reinheim,
Reinheim, den ____.____._____

Siegel _____ Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am ____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Reinheim,
Reinheim, den ____.____._____

Siegel _____ Bürgermeister

RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), das zuletzt durch Art. 17 Hess. Ausländer-TeilhabeG Kommunalpolitik vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des WasserhaushaltsG vom 19.6.2020 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2020 I Seite 1408) geändert worden ist.

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12