

08.10.2012

## MESSEL

Bebauungsplan

„Auf dem Wentzenrod“

### Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Festsetzungen nach Landesrecht
- C Festsetzungen gem. § 37 (4) HWG
- D Hinweise und Empfehlungen

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-  
Fax 06151 - 539309-  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sowie § 13 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### Gemeinbedarfsfläche

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Nutzungen gemäß § 19 (4) BauNVO sowie für Terrassen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

#### Baugebiet der Kennziffer 1:

- Einzelhäuser:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung beträgt 0,35, wobei maximal eine Grundfläche von 140 qm überbaut werden darf.

- Doppelhäuser:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung beträgt 0,35, wobei maximal eine Grundfläche von 90 qm pro Doppelhaushälfte überbaut werden darf.

- Reihenhäuser:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung beträgt 0,35. Die GRZ ist über die Summe der einzelnen Reihenhaushaus-Grundstücke zu berechnen.

Baugebiet der Kennziffer 2 und 4:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung beträgt 0,35.

Bei 1-Geschossigkeit: Es ist eine maximale Grundfläche von 160 qm zulässig.

Bei 2-Geschossigkeit: Es ist eine maximale Grundfläche von 140 qm zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 3:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung beträgt 0,35, wobei pro Doppelhaushälfte maximal eine Grundfläche von 90 qm und pro Einzelhaus maximal eine Grundfläche von 140 qm überbaut werden darf.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

### **2.2.1 Zulässige Vollgeschosse**

Staffelgeschosse („Nichtvollgeschosse“) sind nicht zulässig.

Baugebiete der Kennziffern 1 und 3

Es sind zwingend 2 Vollgeschosse auszuführen.

Baugebiete der Kennziffern 2 und 4

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

### **2.2.2 Zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die maximale Traufhöhe der Gesamthöhe des Gebäudes.

Sie beträgt:

Baugebiete der Kennziffern 1 und 3

zwingend 6,5 m

Baugebiete der Kennziffern 2 und 4

maximal 6,5 m

### **2.2.3 Zulässige Firsthöhe (§ 16 (3) BauNVO)**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes.

Sie beträgt :

Baugebiete der Kennziffern 1, 2 und 3

maximal 10,5 m

Baugebiet der Kennziffer 4

maximal 9,0 m

**3.0 Bauweise** (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig ist die offene Bauweise

Baugebiete der Kennziffern 2 und 4:

Zulässig ist die offene Bauweise - es sind nur Einzelhäuser zulässig

Baugebiet der Kennziffer 3:

Zulässig ist die offene Bauweise – es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

**4.1 Überschreiten von Baugrenzen** (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m (für Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist gem. § 23 (3) BauNVO, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen, zulässig.

**5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Folgende Mindestgrößen pro Baugrundstück dürfen nicht unterschritten werden:

Einzelhausgrundstück: 375 qm

Doppelhausgrundstück 250 qm

Reihenhausgrundstück 170 qm

**6.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, geschlossene Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Carports (Carports ohne Seitenwände) und Stellplätze sind davon ausgenommen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Innerhalb der hierfür ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind in der Tiefe bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen) sowie pro Grundstück 1 Gartenhütte, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. Abschirmung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wird und ggf. eine höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird.

## **7.0 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:

pro Einzelhaus:	2 Wohneinheiten
pro Doppelhaushälfte:	1 Wohneinheit
pro Reihenhausteil:	1 Wohneinheit

## **8.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### **9.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

Gemäß den Forderungen aus dem faunistischen Gutachten sind folgende Vorgaben und Maßnahmen zum Artenschutz auszuführen / zu berücksichtigen:

#### Zeitliche Beschränkung der Erschließung / Baufeldherstellung

Um eine Beeinträchtigung von Brut- und Fortpflanzungsstätten für Vogelarten des Offenlandes auszuschließen, sind die Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar) zu beginnen. In diesem Zeitraum sind die Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen) flächendeckend soweit voran zu bringen, dass die überplante Fläche keine Funktion als Bruthabitat mehr erfüllen kann.

#### Installation von Nistkästen für den Feldsperling (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust von Bruthabitaten des Feldsperlings sind gemäß den Vorgaben des Kompensationskonzeptes (s. Anlage) an geeigneten Standorten in der Umgebung des Plangebiets mindestens 15 Sperlingskästen zu installieren. Die Maßnahme muss spätestens zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein.

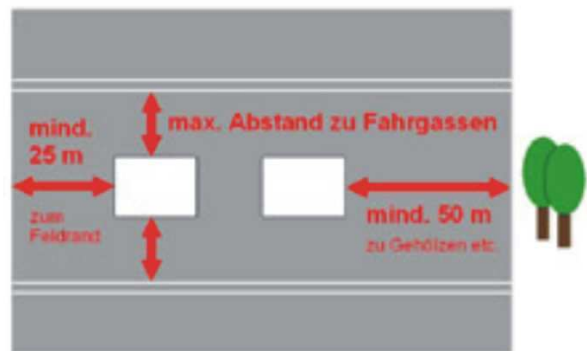
Die Maßnahme ist dauerhaft für mindestens 30 Jahre zu sichern und vertraglich zu regeln.

Im Rahmen der jährlichen Wartung / Säuberung der Nistgeräte sind die angetroffene Belegung zu dokumentieren (Funktionskontrolle) sowie ggfs. Veränderungen (Umhängen der Kästen, Freischnitt von Einflugsöffnungen, struktureller Ersatz) zu veranlassen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält jeweils einen Ergebnisbericht

Da es sich bei den gewählten Hilfsgeräten um langjährig erprobte und fachlich anerkannte Typen handelt, kann unter fachlichen Gesichtspunkten auf weiterführende Vorgaben im Sinne eines Risikomanagements verzichtet werden.

### Anlage von Feldlerchenfenstern

In der Feldgemarkung im Umfeld des Plangebiets sind gemäß den Vorgaben des Kompensationskonzeptes (s. Anlage) in geeigneten Kulturen (v.a. Wintergetreide, Raps, Mais) 2 Lerchenfenster à 20 m<sup>2</sup> entsprechend anzulegen. Dies geschieht durch Anheben der Sämaschine über eine Strecke von 7-10 m. Zu benachbarten Gehölzen sind 50 m, zum Feldrand 25 m und zu den Fahrgassen ein maximaler Abstand einzuhalten (s. Abb. unten). Die Flächen können nach der Aussaat ohne Einschränkung bewirtschaftet werden. Die Umsetzung ist durch langfristige Bewirtschaftungsverträge (mind. 30 Jahre) dauerhaft sicherzustellen. Für den entstehenden Ertragsausfall ist eine auf die Fläche bezogene Entschädigungszahlung zu leisten.



Die Maßnahme ist dauerhaft für mindestens 30 Jahre zu sichern und vertraglich zu regeln.

### Entwicklung einer Brachfläche (CEF-Maßnahme)

Um den räumlichen Zusammenhang für den kleinen Restbestand des **Rebhuhns** in der Gemarkung Messel auch weiterhin erfüllen zu können, ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 185 der Flur 8 gemäß Kompensationskonzept (s. Anlage) eine Brachfläche mit gelenkter Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Im ersten Jahr der Maßnahme ist die Fläche umzubrechen und mit einer geeigneten Kräutermischung einzusäen. Danach werden die Flächen ohne weitere Nutzung belassen und im dritten Jahr wieder umgebrochen und eingesät. Die Maßnahmenfläche ist anschließend dauerhaft in einem zweijährigen Rhythmus herzustellen und zu pflegen. Eine Beweidung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden sind nicht zulässig.

### Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

Um die Tötung von Jungvögeln und Eiern betroffener Vogelarten auszuschließen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), muss die Baufeldräumung zwingend außerhalb der Brut- und Setzzeiten – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.

### Ökologische Baubegleitung und Funktionskontrolle

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung des Kompensationskonzeptes ist eine artenschutzfachlich qualifizierte Fachkraft als ökologische Baubegleitung einzubeziehen, die insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen für die betroffenen Tierarten verhindern soll.

Im Rahmen der jährlichen Wartung / Säuberung der Nistgeräte sind die angetroffene Belegung zu dokumentieren (Funktionskontrolle) sowie ggfs. Veränderungen (Umhängen der Kästen, Freischnitt von Einflugsöffnungen, struktureller Ersatz) zu veranlassen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält jeweils einen Ergebnisbericht

## **9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zum Schutz der Bewohner**

Auf den Baugrundstücken ist eine Aufschüttung von 0,6 m mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Für jede Baumaßnahme (z.B. Kelleraushub), die in den Boden eingreift, ist bezüglich der Arsenbelastung ein Bodengutachten zur Bewertung der weiteren Verwertung des Bodenmaterials zu erstellen. Die Maßnahme ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

## **10.0 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)**

### **10.1 Zu erhaltende Bäume**

Die in der Planzeichnung dargestellte alte Eiche ist dauerhaft zu erhalten. Sollten sie natürlicherweise absterben, sind sie durch eine Neupflanzung (Stiel-Eiche) zu ersetzen.

### **10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Private Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume, deren Standorte ggfs. geringfügig an Zufahrten etc. angepasst werden können, dürfen angerechnet werden. Abgängige Bäume sind gem. Pflanzlisten 1 zu ersetzen.

Die nicht überbauten / befestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind intensiv zu begrünen und als solche dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil, der mit heimischen Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen ist, wird auf 20% der Freiflächen festgesetzt.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des neuen Wohngebiets sind auf den privaten Grundstücken als Ortsrandeingrünung gemäß Planzeichnung in einer Breite von 3,0 m Baum-/ Strauchhecken anzupflanzen. Die heimischen Laubbäume gem. Pflanzliste 1 und heimischen Sträucher gem. Pflanzliste 2 sind dauerhaft zu erhalten. Diese Gehölzpflanzungen können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume (je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum) bzw. auf den mit heimischen Gehölzen zu beplantenden Anteil (20% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen) angerechnet werden.

#### Gemeinbedarfsfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist gem. Planzeichnung im Süden und Westen mit einer Baumreihe aus heimischen Arten der Pflanzliste 1 einzu-

grünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Verwendung von für Menschen giftigen Arten ist nicht zulässig.

#### Straßenbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **11.0 Schutz vor Vernässung**

Gemäß § 9 (5) BauGB sind bei Neubauten bauliche Vorkehrungen (Ausbildung von Kellern z.B. als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

### **12.0 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

#### Anlage einer Feldhecke mit Feldrain

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 196 und Nr. 225 der Flur 10 ist eine **dichte Strauchhecke** aus den heimischen Arten

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle 20-25 m ist die Pflanzung durch einen Überhälter (Stiel-Eiche, Esche, Bruch-Weide, Schwarz-Erle) zu ergänzen.

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 260 ist ein **Feldrain** zu entwickeln. Dazu wird der bisherige Feldweg für jeglichen Verkehr gesperrt und der Eigenentwicklung überlassen. Aufkommende Gehölze sind durch Mahd alle drei Jahre zu entfernen, wobei jeweils nur ein Drittel der Fläche bearbeitet wird.

#### Renaturierung von Waldflächen

In der Waldabteilung Nr. 16 / A4 soll durch die Beseitigung des Nadelholzbestandes und die nachfolgende Pflanzung von Eichen auf 9.000 m<sup>2</sup> eine Renaturierung des Bestandes erfolgen. Darüber hinaus sollen in dieser Abteilung eine Birken-Naturverjüngung (1.000 m<sup>2</sup>) und ein Erlenbruchwald (6.000 m<sup>2</sup>) naturnah entwickelt werden.

In der Waldabteilung 26 / C1 (Eichen-Hutewald, 8.000 m<sup>2</sup>) und 30.1 (Eichen-Mischwald, 43.000 m<sup>2</sup>) naturnah entwickelt werden.



Stilllegung einer Waldfläche

Die Waldabteilung Nr. 10/A1 (Buchen-Mischbestand) mit einer Fläche von 30.000 m<sup>2</sup> soll durch Stilllegung renaturiert werden.

## **B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO**

### **Rechtsgrundlagen**

- Hessische Bauordnung (HBO)

---

#### **1.0 Dachgestaltung**

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

##### Baugebiete der Kennziffern 1 und 3:

Bei Einzelhäusern sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig.

Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern ist zwingend ein Satteldach mit einer Neigung von 30° auszuführen. Abweichungen (von 28° bis 45°) sind nur dann zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhausteile eine einheitliche Dachneigung durch Baulast gesichert ist oder wenn beide Doppelhaushälften oder die gesamte Reihenhauszeile durch einen Bauträger errichtet werden.

##### Baugebiet der Kennziffer 2:

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig.

##### Baugebiet der Kennziffer 4:

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis maximal 15° Neigung) zulässig.

#### **2.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

Die maximale Breite von Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten beträgt insgesamt 49 % der Firstlänge. Von den Aussenkanten der Giebelwände ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

#### **3.0 Dachbegrünung**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Wird das Dach für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann für die davon betroffene Fläche von einer Begrünung abgesehen werden.

#### **4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind gärtnerisch zu gestalten.

Abgrabungen sind nicht zulässig.

#### **5.0 Bodenversiegelung**

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in entsprechender wasserdurchlässiger Verlegung auszubilden.

## 6.0 Werbeanlagen

Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

## 7.0 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick von der Straße abzuschirmen.

## 8.0 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Heimische Bäume

#### großkronig

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Linde	<i>Tilia cordata, T. platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

#### kleinkronig

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzapfel	<i>Malus domestica</i>

### Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Wolliger Schneeball***	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball***	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen***	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum***	<i>Frangula alnus</i>
Hartriegel***	<i>Cornus sanguinea</i>
Buchs***	<i>Buxus sempervirens</i>
Besenginster***	<i>Cytisus scoparius</i>
Heidekraut	<i>Calluna vulgaris</i>
Liguster***	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche***	<i>Lonicera xylosteum</i>
sowie	
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i> (nicht heimisch, für Schmetterlinge)

\*\*\* nicht für den Spielplatz geeignet, da giftig

## **C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG**

---

### **Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z.B. Mulden, Mulden-Rigolen oder Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und/oder zur gedrosselten Ableitung zu bringen.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne vorzuhalten, um das Dachflächenwasser zu sammeln und zu verwerten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.

## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

---

### Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

Die privaten Grünflächen sollten möglichst extensiv gepflegt werden.

Folgende Empfehlungen werden gegeben:

- Einsatz von LED-Lampen zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna. Die Lampen müssen staubdicht sein, und dürfen nur nach unten abstrahlen.
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht für Wildbienen (s. Pflanzlisten).
- Pflanzung des Schmetterlingsstrauchs (*Buddleja davidii*) zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna (s. Pflanzliste).
- Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.
- Das verwendete Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sollte aus regionaler Herkunft stammen.

### Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

### Baugrund

Laut Bodengutachten ist bei der Bauausführung zu beachten, dass die im Erdplanum anstehenden Böden verwitterungsempfindlich sind und bei Wasserzutritt und dynamischer Beanspruchung zum Festigkeitsverlust neigen. Bauherren sollten diese Baugrundeigenschaften bei der Bauausführung beachten.

### Bodendenkmäler

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 § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zu einer Entscheidung in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei so-

fortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu informieren.

#### Bodenbelastung

„Aufgrund der festgestellten Arsenbelastung des Bodens im Plangebiet sind Vorgaben des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ veröffentlicht im Hessischen Staatsanzeiger vom 13. Mai 2002, Nr. 19, S. 1753 zu berücksichtigen. D.h. es ist eine Auflage mit unbelastetem Boden von 0,35 m (Kinderspielflächen) bzw. 0,6 m (Haus- und Kleingärten mit einem Geotextil o.ä. als Grabesperre aufzubringen. Sollten bei Baumaßnahmen weitere Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz, zu informieren“

Bei jeder Baumaßnahme, die in den Boden eingreift (z.B. Kelleraushub), ist bezüglich der Arsenbelastung ein einzelnes Bodengutachten zur Bewertung der weiteren Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche festgestellt, darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

#### Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Messel ist zu beachten.