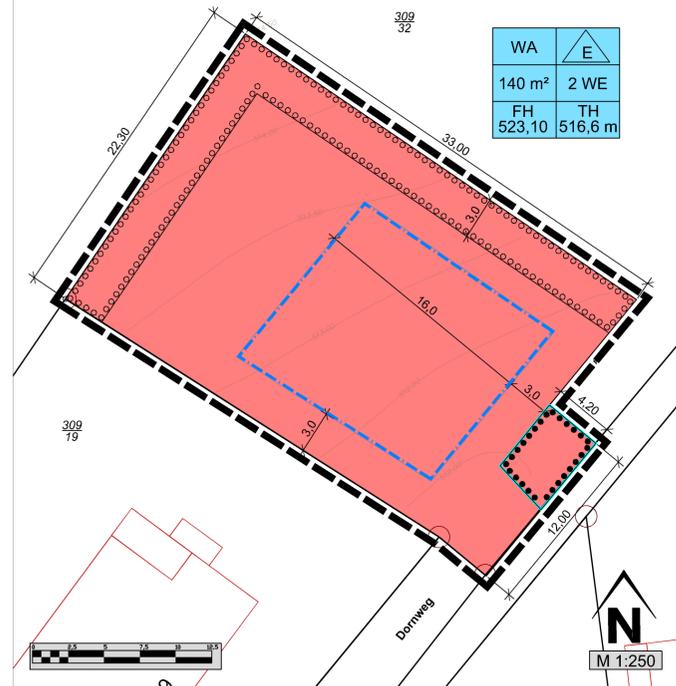




Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan "Dornweg" im Ortsteil Siedelsbrunn Flur 1, Flurstück 309/32 (anteilig)



Legende

WA	E	Art der baul. Nutzung / Bauweise
140 m²	2 WE	maximale Grundfläche (GR) / Zahl der Wohneinheiten
FH 523,10	TH 6,80 m	max. Firsthöhe u. NN / max. Traufhöhe

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.	Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 140 m²	2.6.	Grundfläche baulicher Anlagen
TH 516,6 m ü NN		Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 523,10 m ü NN		Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E	3.1.4.	nur Einzelhäuser zulässig
—	3.5.	Baugrenze

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
13.2.2.	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und § 213 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
--------	---

Weitere Planzeichen	Höhenlinien, Vermessung
3.0	Maßzahlen (Angabe in Meter)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
- Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 28.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629)
- Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung** (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAAltBodSchG) vom 28. September 2007 geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) Geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Hessisches Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 817)
- Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) (GVBl. II 231-36)

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(Siehe *Planarstellung mit Einscrib in der Nutzungsschablone*)

- 1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(Siehe *Planarstellung mit Einscrib in der Nutzungsschablone*)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- 1.2.2.1. Firsthöhe

Die Firsthöhe von maximal 523,10 m ü. NN darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).

Die festgesetzte Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzüge- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

- 1.2.2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe von maximal 516,6 m ü NN darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der traufseitigen Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(Siehe *Planarstellung*)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

- 1.7.1. Zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung werden Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es ist ein Gehölzstreifen, bestehend aus einer zweireihigen Strauchpflanzung mit Arten aus der nachstehenden Pflanzliste anzulegen. Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in angieichen Gruppen von ca. 3 bis 6 Stück zu pflanzen.

Mindestqualität der Sträucher: 2xv., 3 Tr., 60 - 100

Die Pflanzung von Bäumen ist erwünscht. Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes sind bei der Pflanzung zu beachten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Malus sylvestris - Wildapfel
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus avium - Vogelkirsche
Juglans regia - Walnuss	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Pyrus pyracantha - Wildbirne
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus carpinifolia - Feldulme	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus torminalis - Elsbeere
	Regionale Obstsorten

b) Landschaftsräucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Hasel	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhuftchen	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare - Rainweide	

1.7.2. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weittüftig verlegtes Pflaster, dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.7.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

1.7.4. Erhalt von Vegetationsbeständen

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen. Dieser Bereich ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

2. Baurechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1. Zur Dacheindeckung sind nur kleinformale Elemente in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer, sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metalldächer. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.

- 2.1.2. Unzulässig sind glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metalldächer, sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

- 2.1.3. Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen.

2.2. Gestaltung von Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1. Abstellplätze für Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begründenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft einzuhäusen.

2.3. Freiflächen

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4. Werbeanlagen

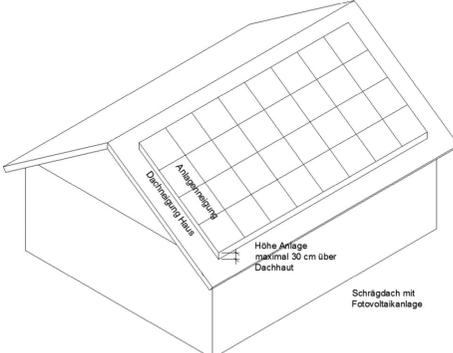
- 2.4.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

- 2.4.2. Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

2.5. Solare Energiegewinnung auf Dächern

- 2.5.1. Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0° bis 3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind, sofern ein horizontaler Abstand zum Dachrand von mindestens 1,5 m eingehalten wird.



III. Hinweise und Empfehlungen

A. Allgemeine Hinweise

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorflur haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbehaltenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standortierung, sowie das Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen. Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassererzeugung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwassersystemen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Vuffung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: Verf. = VN+VR. Die Größe der Zistern richtet sich nach der Größe der Dachfläche.

Im Falle des Einbaus von Regenwasserzunutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwassererleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwasserzunutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwasserzunutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwasserzunutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wasseremage gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserzunutzungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerkes (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt/Main) gebeten: Blatt 1001 (Anleitung zum Einbau von Wasserzählern), Blatt 1002 (Anleitung zum Einbau von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen) sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

4. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungseräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden.

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

5. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserständen durchzuführen. Grundsätzlich sollen die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

6. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Versauerung zu schützen. Der Oberboden ist dabei zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 3 abzuschleifen und zu lagern. Es sollte geteilt werden, ob Erdauflauf aus anfallenden Bauarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnah Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Bodenschutz

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgeteilt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür:

Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 202) unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hinzuweisen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Versorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungsstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung nicht bekannt. Nach § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAAltBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mietler, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Darm