

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Am Brückelsgraben“

Textliche Festsetzungen

August 1999

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ulf Begher (PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT)
Dipl. Ing. Wolfgang Schulz (PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT)
Dipl. Ing. Wolfgang Maier (BfL Mühlinghaus)

Bebauungsplan:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9
64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

Grünordnungsplan:

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus

Hauptstraße 52
64625 Bensheim
tel 06251 - 64252 fax 65229

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen** **GE/N** (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- 1 Wohnung je Betrieb (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter). Die Wohnung muß dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnfläche darf 200 qm nicht überschreiten.
Die Wohnung ist in ein Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelbaukörper zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerhäuser,
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, wenn sie nach Art der Nutzung charakterisiert sind durch den Handel mit Waren des langfristigen Bedarfs (z.B. Holzmarkt, Fliesenfachgeschäft). Einzelhandelsbetriebe, die Artikel des kurzfristigen Bedarfs führen, sind hier nicht zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 **Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen** **GI/N** (§ 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 9(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- 1 Wohnung je Betrieb (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter). Die Wohnung muß dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnfläche darf 200 qm nicht überschreiten.
Die Wohnung ist in ein Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelbaukörper zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerhäuser,

- Handels- und Einzelhandelsbetriebe, wenn sie nach Art der Nutzung charakterisiert sind durch den Handel mit Waren des langfristigen Bedarfs (z.B. Holzmarkt, Fliesenfachgeschäft). Einzelhandelsbetriebe, die Artikel des kurzfristigen Bedarfs führen, sind hier nicht zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18(1) BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 91,23 m ü NN (Kanaldeckel in der Lorscher Straße im Bereich der Einmündung in die „Ammenwiese“).

Höhenbezugspunkte für die Auffüllung sind die in der Planzeichnung festgelegten Höhen über NN.

(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach.

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; Technische Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen sind hierin eingeschlossen.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Auf den mit „b“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22(1) BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten. Die Gebäudelänge darf 100 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung: Repräsentationsgrün/Eingangsbereich - 3 (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.1) festgesetzten Flächen sind Stellplätze bis zu einem maximalen Flächenanteil von 50 % (incl. der Grundstückszufahrt) zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.

In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Zweckbestimmung: Grundstücksrandeingrünung - 4 (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.2) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

5. **Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB**

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ festgesetzten Fläche sind bei Sicherstellung der Baumstandorte und unter Beachtung der notwendigen Grundstückszufahrten öffentliche Stellplätze zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 12.1).

6. **Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9(1) Nr. 23 BauGB)**

6.1 **Emissionsbeschränkungen**

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft (Ableitung von Abgasen) in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

6.2 **Feste und flüssige Brennstoffe**

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes unzulässig, soweit deren Verwendung nicht aus betrieblichen Gründen notwendig ist. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

7. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)**

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

8. **Geländeauffüllungen (§ 9(2) BauGB)**

Die Grundstücksflächen sind bis zu den in der Planzeichnung im Bereich der Erschließungsstraßen zeichnerisch festgelegten Höhen ü NN aufzufüllen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Höhen sind aus technisch bedingten Gründen zulässig. (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 9.3)

Die Grundstücke entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind bis zur hinteren Grundstücksgrenze auf das gewachsene Niveau zurückzuführen.

II. Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftsplanes (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 4 HeNatG)

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 i.V.m. Nr.15 BauGB)

9.1 Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

Auf Dachflächen anfallendes, nicht als Brauchwasser weiter verwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) ist auf den Baugrundstücken über begrünete Mulden zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches aus technischen Gründen nicht versickert werden kann, ist über einen Überlauf dem Tennesystem zuzuführen.

Hinweise:

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 14.

Zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Versickerung von unschädlich verunreinigtem Dachflächenwasser in Gebieten mit gewerblicher Nutzung siehe Hinweis Nr. 19.

9.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

9.2.1 Ortsrandeingrünung „1“

Die im Plan als „Öffentliche Grünfläche“, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung - 1 zeichnerisch festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:

- Die Fläche ist auf gesamter Breite in einer Tiefe von 8 m als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Der Pflanzabstand von Sträuchern und Heistern beträgt 0,75 m. Es dürfen maximal 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
- Je 150 m² Gehölzfläche ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen eng zusammenstehender Bäume sowie einzeln. Der Mindestanteil der Bäume 1. Ordnung beträgt 50 %.
- Der Gehölzfläche vorgelagert ist ein 2 m breiter Saum. Dieser ist als extensiv genutzte Wiese über Ansaat einer kräuterreichen Samenmischung oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.
- Bei der Auswahl der Pflanzen sind Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 13).

Unterhaltungspflege:

Nach Beendigung der Fertigstellungspflege ist die Fläche wie folgt zu unterhalten:

- Heister und Sträucher sind bei Bedarf alle 20 - 25 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hochstämme sind dabei zu sichern.
- Der Saum ist alle 2 Jahre abschnittsweise Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, einer Folgeverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.

9.2.2 Eingrünung „2“

Die im Plan als „Öffentliche Grünfläche“, Zweckbestimmung: Eingrünung - 2 zeichnerisch festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:

- Ansaat einer Gras-Krautmischung und punktuelle Pflanzung von Gehölzen unterschiedlicher Größe einzeln und in Gruppen

- Bei der Auswahl der Pflanzen sind Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 13).

Unterhaltungspflege:

Nach Beendigung der Fertigstellungspflege ist die Fläche wie folgt zu unterhalten:

- Die Wiesenflächen sind ohne den Einsatz von Düngemitteln extensiv zu unterhalten und jährlich einmal im September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen einer Folgeverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.

9.3 Sicherung und Schutz des Oberbodens sowie Geländeauffüllung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9(1a) BauGB)

Die gemäß § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen sowie die Sicherung der Flächen regelt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „3“

Die mit Ziffer „3“ zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze sind mindestens zu 50 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten:

- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art.

An den Straßenabschnitten, an denen keine Baumpflanzungen auf der dem Grundstück zugewandten Straßenseite zeichnerisch festgesetzt sind, ist die Pflanzung wie folgt gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten:

- Im Abstand von 10 bis 15 m sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art.

11.2 Grundstücksrandeingrünung „4“

Die mit Ziffer „4“ zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zwischen äußerem Grundstücksrand und Baugrenze sind zu 100 % wie folgt anzulegen und langfristig zu erhalten:

- Je volle 100 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen

Die innerhalb der „Verkehrsbegleitenden Grünstreifen“ festgesetzten Baumreihen sind entlang eines Straßenabschnittes aus Bäumen 1. Ordnung aus nur einer Art gemäß der Artenliste (siehe Nr. 13) zu pflanzen.

Die Baumreihen sind mit niedrigen Sträuchern heimischer Arten und/oder Wildstauden zu unterpflanzen. Im Bereich von Einfahrten kann der Baumstreifen unterbrochen werden.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten um maximal 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 10 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12.2 Begrünung von Stellplätzen

Je vier Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 6 m² groß sein.

12.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen der als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzten Flächen sind ökologisch wirksam so zu gestalten, daß - unbeschadet der sonstigen Festsetzungen - ein durchschnittlicher Biotop-Flächenwert von mindestens 7,5 Punkten pro qm Grundstücksfläche erreicht wird.

Folgende Maßnahmen mit den anrechenbaren Punkten/qm sind zulässig:

Baumpflanzung 1. Wuchsordnung, heimisch und standortgerecht:	93 Pkte/St.
Baumpflanzung 2. Wuchsordnung, heimisch und standortgerecht:	31 Pkte/St.
Laubbaumpflanzung, standortgerecht:	26 Pkte/St.
Heister/Stammbusch/Strauch, standortgerecht, evtl. heimisch:	25 Pkte/qm
Repräsentationsgrün „3“, gärtnerisch gestaltete Bereiche:	20 Pkte/qm
Grundstückseingrünung „4“:	20 Pkte/qm
Überbaute Fläche mit extensiver Dachbegrünung:	19 Pkte/qm
Kletterpflanzen:	13 Pkte/St.
extensiv zu pflegende Rasen- u. Wiesenflächen, Krautanteil > 15 %:	14 Pkte/qm
Wildkräuter / heimische Bodendecker / bepflanzte Baumscheibe:	14 Pkte/qm
Offene Gerinne	6 Pkte/qm
wassergebundene Wegedecke, Beläge mit Fugenanteil > 10 %:	6 Pkte/qm
vollversiegelte/überbaute Fläche ohne Dachbegrünung:	3 Pkte/qm

Die Begrünung der Grundstücksflächen ist gemäß Festsetzung Nr. 11.1 herzustellen.

Die Anpflanzungen in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (nach Festsetzungen Nr. 11.1 und Nr. 11.2) sowie die seitlichen Heckeneinfriedungen (nach Festsetzung Nr. 12.4) sind hierbei anzurechnen.

Unabhängig von der o.g. Begrünung der Grundstücke sind Dachflächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht als Lagerflächen, Verkehrsflächen oder offene Stellplätze genutzt werden, intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 60 cm.

Dächer von Garagen sind flächig extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Diese Begrünungen sind anzurechnen.

Unabhängig von der o.g. Begrünung der Grundstücke sind mindestens 30 % der Fassadenflächen mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen. Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen vorzusehen. Diese Begrünung ist anzurechnen.

12.4 Seitliche Heckeneinfriedungen

Zwischen den Gewerbeflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freiwachsende Hecken mit mindestens 1,5 m Breite je Grundstück anzulegen.

12.5 Zeitpunkt der Pflanzungen, Artenwahl und Bodenauftrag

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen.

Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwenden (siehe Festsetzung Nr. 13).

Es sind nur Laubgehölze zu verwenden.

An den Pflanzstandorten und Pflanzstreifen ist das im Gebiet angefüllte Material bis zu einer Tiefe von 120 cm auszuheben, der Untergrund zu lockern und die Pflanzstandorte und Pflanzstreifen mit Unter- und Oberboden aus dem Plangebiet zu verfüllen.

13. Artenliste

Nachfolgend aufgeführte heimische, standortgerechte Arten sind zu verwenden.

Bäume

Acer platanoides „Emerald Queen“	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Castanea sativa	- Eßkastanie
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche

kleine Bäume / Obstbäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Malus domestica	- Apfel
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus domestica	- Speierling

Lokale Mostobstsorten, z.B.:

Beerbacher Tafelapfel
Odenwälder Kurzstiel

Empfohlene Pflanzgröße:

Großbaum: Hochstamm, Stammumfang 12 / 14

Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 8 / 10

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	- Feldahorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Coryllus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus mono	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Crataegus spec.	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		

Empfohlene Pflanzgröße:

Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

Heckenpfl.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100, mit Ballen

Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung**Kräuter**

Achillea millefolium	- Schafgarbe	Salvia pratensis	- Wiesensalbei
Anthemis tinctora	- Färberkamille	Sanguisorba minor	- Wiesenknopf
Anthyllis vulneraria	- Wundklee	Saponaria officinalis	- Seifenkraut
Aster amellus	- Kalkaster	Saxifraga granulata	- Knöllchen Steinrech
Camp. rotundifolia	- Glockenblume	Sedum acre	- Scharf. Mauerpfeffer
Centaurea scabiosa	- Skab. Flockenbl.	Sedum album	- Weiß. Mauerpfeffer
Dianthus carthus	- Karthäusernelke	Silenenutans	- Nick. Leinkraut
Echium vulgare	- Natternkopf	Teucrium cham	- Edelgamander
Galium verum	- Echtes Labkraut	Thymus serpyllum	- Sand-Thymian
Hieracium pilosella	- Kl. Habichtskraut		-
Leucanthemum vul	- Margerite	Gräser	
Linum perenne	- Lein	Briza media	- Zittergras
Medicago lupulina	- Hopfenklee	Bromus erectus	- Aufrechte Trespe
Petrorhagia prolifera	- Felsennelke	Bromus tectorum	- Dachtrespe
Plantagolan ceolata	- Spitzwegerich	Corynephorous ca-nescens	- Silbergras
Potentilla argentaa	- Silberfingerkraut	Festuca ovina agg.	- Schafschwingel
Potentilla erecta	- Blutwurz	Festuca rubra	- Rotschwingel
Prunella vulgaris	- Gew. Braunelle	Koeleria glauca	- Schillergras
Pulsatilla vulgaris	- Küchenschelle	Poa pratensis	- Wiesenrispe

Kletterpflanzen

Clematis vitalba i.S	- Waldrebe (in Sorten)
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein (in Sorten)
Rosa i.S.	- Kletterrosen (in Sorten)
Rubus fruticosus i.S.	- Brombeere

Gras-Kräuter-Ansaaten

Für die Anlage von Wiesenflächen sind kräuterreiche Saatgutmischungen aus heimischen Arten mit einem Anteil von Mindestens 20 % Kräutersamen zu verwenden. Die Anlage von Wiesenflächen kann alternativ über Mulchsaat mit aus der Umgebung gewonnenem Mahdgut erfolgen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

14. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 2 HBO)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 „Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers“ abgeleitet werden.

Hinweise:

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

Bei der Installation der Zisternen ist § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu beachten

15. Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden.

IV. Hinweise und Empfehlungen

16. Gründung von Bauwerken

Die geologischen Gegebenheiten bzw. Bodenverhältnisse im Geltungsbereich erfordern besondere Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke. Der Grundwasserstand kann bis unter derzeitiges Geländeniveau reichen.

Der tragfähige Baugrund steht in ca. 1 m bis 3 m Tiefe unter Geländeoberfläche an. Das Grundwasser kann bis nahe an die Geländeoberfläche steigen.

Generell sind als Gründungsarten möglich:

Streifen- und Einzelfundamente

Dabei ist in der Regel ein Bodenaustausch bis zur Oberfläche der tragfähigen Sande oder ein Polster (Bodenaustausch begrenzter Dicke) erforderlich.

Nur bei ≤ 1 m Dicke der Schluffschicht ist eine direkte Gründung auf dem Sand möglich.

Plattengründungen

Diese erfordern bei nicht unterkellerten Gebäuden lediglich einen ganzflächigen Bodenaustausch in ca. 0,5 m Dicke als Arbeitsplanum. Bei unterkellerten Gebäuden muß wegen wegen des hohen Bemessungswasserstandes die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Es wird auf die geotechnische Voruntersuchung vom September 1998 (Prof. Dr.-Ing. A-mann Consult GmbH) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Bürstadt eingesehen werden.

17. Unterhaltungspflege

Mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nach Beendigung der Fertigstellungspflege sparsam umzugehen. Eine Düngung sollte unterbleiben und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sollte nach den Grundsätzen des integrierten Pflanzenschutzes erfolgen. Die Bewässerung der Pflanzflächen nach der Fertigstellungspflege ist zu unterlassen bzw. auf das unumgängliche Maß zum Erhalt der Vegetationsbestände zu reduzieren.

18. Meldung von Bodendenkmälern

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

19. Erlaubniserfordernis bei Versickerung

Die Versickerung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers von zu gewerblichen Zwecken genutzten Grundstücken ist gemäß § 3(2) Nr. 2 WHG erlaubnispflichtig.