

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung (Rechtsplan) durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „**Lebensmitteleinzelhandel**“ festgesetzt.

1.1.1 Innerhalb des Gebietes für „Lebensmitteleinzelhandel“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe / Vertriebstypen mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von  $VK = 2.450 \text{ m}^2$  zulässig:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. VK von  $1.500 \text{ m}^2$  für die Sortimente eines Vollsortimenter-Verbrauchermarktes inklusiv Café / Bistrobetrieb mit Imbissbetrieb und Bäckerei.
- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. VK von  $950 \text{ m}^2$  für die Sortimente eines Discountmarktes.

1.1.2 Innerhalb des Gebietes für „Lebensmitteleinzelhandel“ ist des Weiteren die Errichtung von Stellplätzen, von Fahrradabstellplätzen und von Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck dieses Lebensmitteleinzelhandels dienen (u.a. Einkaufswagenboxen), zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen = OK der Dachhaut)

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf den Höchstwert von 0,8.

2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch den in der Planzeichnung (Rechtsplan) angegebenen Wert für die Oberkante (OK). Die zulässige OK wird festgesetzt auf  $162,00 \text{ m} \ddot{u} \text{ NHN}$  (Meter über Normalhöhenull) und bestimmt wird die OK als die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Über die OK hinaus ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von  $30 \text{ cm}$  zulässig.

- 2.3.1 **Überschreitung vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK)) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Blitzschutzanlagen, eigene Antennen, Belüftungstechnik, Dachlichtkuppeln / RWA und Solaranlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Überschreitung der Obergrenze durch Werbeanlagen ist unzulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Bauweise:**

- 3.1.1 Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m, jedoch bis maximal 130 m zulässig sind.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:**

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.2.2 Die Errichtung eines gemeinsamen, freistehenden Werbeträgers (Pylon) ist zulässig. Dieser darf eine bauliche Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Der Werbepylon darf sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; jedoch nicht innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bauverbotszone. Darüber hinaus sind weitere freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

#### **3.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen:**

Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Vordächer sowie Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen sind zu beachten.

#### **3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Die innerhalb des Gebietes für „Lebensmitteleinzelhandel“ zeichnerisch festgesetzten gärtnerisch anzulegenden Freiflächen sind zur Gliederung des Stellplatzbereiches als Wiesenflächen bzw. Pflanzbeete für Bäume und Sträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

### **4. Stellplätze und Nebenanlagen**

- 4.1 Stellplätze und deren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)“ zulässig.

## **5. Grünflächen und zu begrünende Freiflächen**

- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

## **6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Erdfilterbeckens zulässig. Das innerhalb des Gebietes für „Lebensmitteleinzelhandel“ anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu sammeln und in das anzulegende Erdfilterbecken zu leiten sowie das Wasser dann in den Breitenbach abzuschlagen.

*Hinweis: Im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung wird die konkrete Lage des Erdfilterbeckens festgelegt und die „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ konkretisiert.*

## **7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abfangen von Geländever-sprüngen erforderliche Stützmauern im erforderlichen Maß zur Errichtung des Bauvorhabens über das in der HBO zulässige Maß (Anlage I, Nr. 12.1) zulässig.

## **8. Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 8.1 Spezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:

#### 8.1.1 Beleuchtung der öffentlichen und privaten Freiflächen:

Für die Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen sowie im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich Beleuchtungssysteme mit einem insektenfreundlichen Strahlenspektrum (von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht)) zulässig. Die Abstrahlgeometrie der Lichtquelle darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet sein, Streulicht und Lichtemissionen in die Umgebung sind zu vermeiden.

#### 8.1.2 Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung:

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also in einem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar eines Folgejahres zulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.

Sollte die zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerfläche unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person

auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden.

Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

8.1.3 *Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden ggf. nach Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergänzt.*

8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

6.2.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude, welche nicht mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, sind, mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten, Belichtung oder technische Anlagenteile, Randbereiche, dauerhaft und fachgerecht mit Moos oder anderweitig geeigneten bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

*Diese Festsetzung wird im Zuge der weiteren Entwurfsplanung konkretisiert.*

8.2.2 Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (aktuell Ackerland) ist durch Einsaat zu einer naturnahen Kräuterwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Für die Grünland-einsaat ist regionaltypisches Saatgut aus gesicherter Herkunft zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind in einem Abstand von mindestens 10 m x 10 m Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt nach dem 1. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

## 9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Stellplatzanlagen sind durch heimische, standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen: Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm, gemessen in einem Meter Höhe), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Abschnitt E) in einer Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.

9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

9.3 Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen**

#### **(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)**

#### 1.1 Dachflächen:

1.1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Diese Regelung betrifft nicht die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen.

1.1.2 Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung dürfen in ihrer Oberfläche nicht glänzen.

#### 1.2 Werbeanlagen:

1.2.1 Die Errichtung eines gemeinsamen, freistehenden Werbeträgers (Pylon) ist zulässig. Dieser darf eine bauliche Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Der Werbepylon darf sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Darüber hinaus sind weitere freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

1.2.2 Selbstständig drehbare Werbeanlagen sowie optisch bewegliche Lichtwerbung (Blinklicht, Lauflicht etc.) und Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

1.2.3 Bei Werbung am Gebäude darf die Oberkante der Werbung die tatsächliche Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Stützmauern.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

In Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Zäune nur in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zulässig.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus standorteinheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt E herzustellen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen (Sträucher, Bäume) entlang landwirtschaftliche Wege und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die doppelten Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) einzuhalten. Es sind ausschließlich klein-kronige Baumarten zu verwenden.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und wasserrechtliche Belange / Verbote nicht entgegenstehen.
- 3.2 Ausnahmsweise können Stellplätze / Abstellplätze für Pkw wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

## **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 durch hohe Grundwasserstände)**

Der Eingriffsbereich 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 Grundwassereinfluss vorzusehen. Hierzu wird auf das bei der Stadt Breuberg einsehbare Bodengutachten verwiesen. Gleichzeitig wird das Gutachten auch Anlage zur Bauleitplanung.

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

## D Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Betroffen ist jedoch ein sogenanntes „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ dieses wurde in den Planteil nachrichtlich übernommen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgendes:

...[bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend]...

Da das Risikogebiet jedoch nur einen Bereich überlagert, welcher im Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche / Fläche zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser festgesetzt wird, ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine erkennbaren Konflikte.

### 2. Bauverbotszone

In der 20 m breiten Bauverbotszone der Landes- und Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn senkrecht zur Straßenachse, sind keine Hochbauten zulässig. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Diese nachrichtliche Übernahme findet seine Rechtsgrundlage in § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG).

## 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. Ver- und Entsorgungsleitungen

#### 2.1 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.

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h 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 Odenwaldkreises abzustimmen.

Kann die angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung und / oder ist im Rahmen des weitergehenden Objektschutzes ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf zu decken, so ist dieser Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

### **4. Bodenschutz**

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. Auf das der Bauleitplanung beiliegende Bodengutachten wird verwiesen. Die orientierende umwelttechnische Deklarationsanalyse zeigt auf, dass außer in einer Probe, welche sich innerhalb der Ausgleichsfläche bzw. der Fläche für die Wasserwirtschaft befindet, keine analytischen Auffälligkeiten vorliegen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/bboden/vorsorgenderbodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.



Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien, ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

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 liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

## 5. Verwendung von Niederschlagswasser

- 5.1 Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke soll grundsätzlich nach § 36 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächten) sowie über versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen dem Grundwasser zugeführt werden soll. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird der geplante Umgang mit dem Niederschlagswasser erläutert. Zudem wird auf den vorliegenden Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt A, Pkt. 6.1 verwiesen
- 5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 5.4 Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

## 6. Pflanzenlisten

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

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Ho-
lunder			
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

#### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	<i>Felsenbirne</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	<i>Schmalblättrige Esche</i>
<i>Fraxinus Excelsior</i> ‚Atlas‘	<i>Esche</i>
<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘	<i>Stadtbirne, Chinesische Wildbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	<i>Pyramiden-Hainbuche</i>
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	<i>Silberlinde</i>

#### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein	<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

#### 6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10 Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

#### 6.3 Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

### 7. Kampfmittel

Der Stadt Breuberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 8. Verwendung regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energieformen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen zur Klimatisierung baulicher Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.