



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Pfungstadt „Zwischen Mainstraße und B 426“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1 Teilbereich SO:

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

1.1.1. **SO1: Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt“:**

1.1.1a Im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist eine Verkaufsfläche (VK) bis maximal 8.000 m² als Obergrenze zulässig.

1.1.1b Nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB darf die maximal zulässige VK gemäß obiger Ziffer 1.1.1a auf maximal 12.000 m² angehoben werden, wenn keine Fahrräder, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Heimtextilien angeboten werden. Die Zulässigkeit der Randsortimente gemäß Ziffer 1.1.1d bleibt hiervon unberührt.

1.1.1c Als Kernsortiment sind insbesondere folgende Sortimentsausstattungen zulässig (nicht abschließende Aufzählung, einschränkende Sortimentsbegrenzungen / Randsortimente siehe Ziffer 1.1.1d):

- | | |
|--|---------------------------|
| - Baustoffe | - Lichtgestaltung |
| - Installation | - Fliesen |
| - Holz | - Teppiche |
| - Bauelemente | - Holzböden |
| - Werkzeug | - Wand-, Deckengestaltung |
| - Werkstatt | - Gartenhartwaren |
| - Eisenwaren | - Camping |
| - Anstrichmittel | - Zoo |
| - Renovierungshilfen | - Pflanzen |
| - Autozubehör | - Kreativ |
| - Haushaltselektronik | - Erden, Dünger, Saatgut |
| - Kassenartikel | - Clip-Strip |
| - Möbel – Küchen | - Seitenbehänge |
| - Bad / Wellness | - Aktionsware |
| - Raumdekoration | |
| - dem Kerngeschäft eines Bau- und Heimwerkermarktes zugeordnete und nicht zentrenrelevante häusliche Zubehörartikel, wie z. B. Besen, Reinigungsgeräte, Sortierhilfen, Leitern, Treteimer, Regale usw. | |

1.1.1d Randsortimente sind bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch bis 700 m², je Einzelsortiment bis maximal 300 m².

Randsortimente im Sinne dieser Festsetzung sind gem. den Erläuterungen und Hinweisen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Planungsrecht:





- Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Getränke als Kassenartikel sowie Bistro-Backwaren zum Verzehr und Verkauf außer Haus
- Bücher / Schreibwaren (ausgenommen Fachliteratur)
- Bekleidung (außer Berufsbekleidung)
- Elektrohaushaltswaren
- Bastelartikel
- Wohnraumbelichtungskörper
- Raumausstattung (außer Möbel, Kleinmöbel)
- Spielwaren, Sportartikel (außer zeitlich begrenzte Aktions-/ Saisonartikel)
- Schnittblumen
- Heimtextilien (abgepasste Teppiche, Haushalt / Tischwäsche, Gardinen, Badetextil)
- Haushaltswaren
- Zooartikel, Tiernahrung
- Fahrräder (außer zeitlich begrenzter Aktionsverkauf), Fahrradzubehör

1.1.2. **SO2: Zweckbestimmung „Unterhaltungselektronik-Fachmarkt“:**

1.1.2a Im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist eine Verkaufsfläche (VK) bis maximal 1.450 m² als Obergrenze zulässig.

1.1.3. **SO3: Zweckbestimmung „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“:**

1.1.3a Im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist eine Verkaufsfläche (VK) bis maximal 2.000 m² als Obergrenze zulässig.

1.1.4 Ausnahmsweise sind im Sinne des § 31 BauGB im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils 800 m² VK als Obergrenze zulässig, wenn nachweislich keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entstehen.

1.2 **Teilbereich MI:**

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Mischgebiet**“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.3 **Teilbereich GE:**

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Gewerbegebiet**“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.4 Aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung festgesetzt, dass eine verminderte „Immissionswirksamkeit“ der abgestrahlten Schalleistung durch die Betriebe nachzuweisen ist. Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) für die im Planteil gekennzeichneten Nutzungen nicht überschreiten:

Zone	Schalleistungspegel LWA [dB(A)/m ²]	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
MI-Gebiet	55	40
GE-Gebiet	60	45

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die jeweilige Grundstücksfläche heranzuziehen. Die festgesetzten FSP können im Einzelfall überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z. B. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird.





- 1.5 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1, SO2, SO3 sowie der festgesetzten Gewerbegebiete GE sind folgende Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen:
- Auf Parkplätzen und Wegen sind jene Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden (wie z. B. Fahrgassen), aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren. Die Pkw-Stellplätze können zur Wasserversickerung gepflastert werden.
 - Einschränkung der Öffnungszeiten auf den Tagzeitraum von maximal 6 Uhr bis 22 Uhr.
 - Andienung des Lebensmittelmarktes im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) mit maximal einem Lkw.
 - Die Verladerampe des Lebensmittelmarktes ist über eine Länge von 15 m zu überdachen und bis auf die Einfahrt an den Seiten zu schließen (z. B. Trapezblechverkleidung).
 - Für relevant ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (wie z. B. Lüftungs- oder Klimaanlage) ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, dass in der Gesamtlärbetrachtung die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

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

- 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige GRZ darf für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige private Verkehrsflächen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Lager- und Freiflächen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben gemäß Nutzungsschablone) als Obergrenze im höchsten Punkt darf durch technische Anlagen oder Anlagenteile, wie z. B. Krananlagen, Förderbänder etc. oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, etc. überschritten werden. Eine Überschreitung der Obergrenze ist auch durch Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine Bauhöhe vom max. 35,00 m über Bezugspunkt erreichen.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind in diesem Sinne abweichend zur offenen Bauweise zulässig.
- 3.2 Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht





breiter als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

- 3.4 Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen mit der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken und Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.5 Erschließungsanlagen (Kanal, Wasser, Straßen Medien) zur internen Erschließung der Baugebiete sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Folgende bauliche Anlagen sind zudem auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig:
- Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports),
 - der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO; bei Bedarf ist den betroffenen Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen,
 - freistehende selbstständige Werbeanlagen,
 - fliegende Bauten.
- 4.3 Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Bauverbotszone (siehe Festsetzung Teil C) durch die in vorstehender Ziffer 4.2 genannten baulichen Anlagen ist unzulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Zufahrten und Zugänge zur B 426 / L 3303:

- 5.1 Vom Plangebiet dürfen keine direkten Grundstückszu- und -abfahrten zur B 426 hergestellt werden.
- 5.2 Mit Ausnahme der mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) abgestimmten und genehmigten Grundstückszu- und -abfahrten sind vom Plangebiet keine direkten Grundstückszu- und -abfahrten zur L 3303 zulässig.

A.6 § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Hochspannungsfreileitungen:

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen oberirdische Hochspannungsfreileitungen der RWE. Innerhalb der erforderlichen Schutzstreifen (siehe Planteil-Bereiche mit Nutzungseinschränkungen) ist folgendes zu beachten:
- In den Schutzstreifenbereichen der Leitungen dürfen keine baulichen Anlagen ohne Abstimmung mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund errichtet werden, die Nutzung als Parkplatz auf dem derzeitigen Geländeniveau ist möglich.





- In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- Innerhalb der im Planteil durch Planzeichen gekennzeichneten „Bereiche unterschiedlicher Höhenbegrenzung“ sind entsprechend der unten stehenden Kennzahlen bauliche Anlagen maximal bis zu folgender Endausbauhöhe zulässig (= Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen):
 - [1] maximal 10,00 m
 - [2] maximal 6,00 m
 - [3] maximal 3,00 m
 - [4] keine Unterbauung durch Gebäude zulässig, ebenerdige Oberflächenbefestigungen sind zulässig.

Die oben festgesetzten Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen gelten nur solange die Freileitungen in der Örtlichkeit real vorhanden sind. Mit dem Wegfall der Freileitungen in der Örtlichkeit entfallen die festgesetzten Höhenbeschränkungen vollständig, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen richtet sich sodann nach den gebietsspezifischen Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

A.7 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn **	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn**	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Fagus Sylvatica	Buche	Ligustrum vulgare	Liguster
Salix aetaria	Ohr-Weide	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Nadelbäume		Rosa canina	Hundsrose*
Pinus sylvestris	Kiefer	Rosa rubiginosa	Weinrose
		Sambucus Nigra	Holunder
		Salix Caprea	Sal-Weide
		Salix Purpurea	Purpurweide

* Endwuchshöhe bis 3m (Liste der Gehölze RWE)
 ** auch als Straucharten zu verwenden

7.2 Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m; mindestens 20 % der Heckenflächen sind mit Heistern von Bäumen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.

7.3 Sortierung der Pflanzen:
 Heister: verpfl, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: 2xv, Höhe 60-100 cm
 Die Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sind zu berücksichtigen.

7.4 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.





7.5 Entsprechend § 5 (7)-(8) der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt sind Stellplätze durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern. Die betreffenden Paragraphen werden nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

§ 5 (7) Stellplätze sind durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen bzw. zu gliedern. Für je 3 Stellplätze oder 25 Fahrradabstellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen (z.B. Abdeckgitter, Holzpfähle, Metallbügel, Poller) vorzusehen.

§ 5 (8) Stellplätze einschließlich Zufahrten mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind durch raumgliedernde Bepflanzung und mindestens einem hochstämmigen Baum in Stellplatzgruppen mit max. 6 Stellplätzen oder 25 Fahrradplätzen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind abweichend zur Stellplatzsatzung die ergänzenden / einschränkenden Vorgaben des Netzbetreibers verbindlich (s. textliche Festsetzungen A 6).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

B.1 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

1.1 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Endbauhöhe von 2,50 m über Straßenniveau zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind zu vermeiden.

1.2 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

C Bauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz und § 23 (1) HStrG

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz ist entlang der B 426 und der freien Strecke der L 3303 in Abstimmung mit dem ASV Darmstadt eine Bauverbotszone festgesetzt. Diese ist, entsprechend ihrer Darstellung im Planteil, von Gebäuden sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten - die Errichtung von Werbeanlagen aller Art innerhalb der Bauverbotszone ist unzulässig.





D Hinweise

D.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

D.2 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Löschwassermengen erforderlich:

Mischgebiet (MI): 1.600 Liter pro Minute

Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) 3.200 Liter pro Minute

bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

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.

D.3 Grundwasser

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Eschollbrücken / Pfungstadt der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 49/1978 S.2418) wird hingewiesen. Die Untere Wasserbehörde weist insbesondere auf die § 4 Ziffern 1 b, e, f, h, k und m der o. g. Schutzgebietsverordnung hin. Die Verbote bedingen eine teilweise Nutzungseinschränkung im Plangebiet. Die Lage im Schutzgebiet erfordert eine Abstimmung mit der Wasserbehörde Darmstadt-Dieburg (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Abwasser- Niederschlagsversickerung im Schutzgebiet, Geländeabgrabungen - Verwendung von Recyclingmaterial).

Für straßenbautechnische Maßnahmen gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) und die DWA Arbeitsblätter A 138 und M 153.





Anforderungen für Arbeiten in der Weiteren Schutzzone sind:

- Grundwasserschädigende Stoffe, wie z. B. Treibstoffe und sich schädlich auswirkende auslaugbare Baustoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Grundwasserschädigende und sich schädlich auswirkende auslaugbare Baustoffe und Materialien dürfen nicht eingesetzt werden (z. B. phenolhaltige Isolieranstriche, auslaugbare Betonzusatzstoffe oder Verfüllmaterialien etc.).
- Geräte und Maschinen sind vor Einsatz auf technisch einwandfreien Zustand (z. B. Dichtigkeit von Leitungen, Getriebe, Tank etc.) zu überprüfen und möglichst mit „biologisch schnell abbaubaren“ Betriebsmitteln (Abbau > 80 % in 20 Tagen) auszurüsten. In jedem Fall sind bei längerfristigen Einsätzen von Geräten und Maschinen Betriebsmittel - insbesondere Hydrauliköle - zu verwenden, die die Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 nicht überschreiten. Bei kurzfristigen Einsätzen von Geräten und Maschinen, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, sind gesonderte Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen wiederholende Zustandsüberprüfungen sowie das Einsetzen und Vorhalten von Auffangwannen direkt am Einsatzort.
- Es sind nur die Maschinen und Geräte an die Baustelle zu bringen, die unmittelbar zum Arbeiten notwendig sind.
- Sollte das Betanken im Wasserschutzgebiet vom Arbeitsablauf her unumgänglich sein, so darf dies nur auf flüssigkeitsdichten Unterlagen erfolgen.
- Treibstoffe, Öle, Fette etc. müssen sicher in überdachten Auffangwannen gelagert werden.
- In arbeitsfreien Zeiten z. B. nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind die Maschinen und Geräte auf wasserdichten Flächen abzustellen.
- Für einen eventuellen Schadensfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminimierung (Bindemittel, Schaufel, Folie, etc.) bereitzuhalten. Eingetretene Schäden mit grundwasserschädigender Auswirkung sind sofort an die zuständige Behörde sowie der Hessenwasser GmbH & Co. KG zu melden.
- Der Eingriff in die belebte Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten.
- Die Grundwasserüberdeckung darf nicht vermindert werden.
- Kanäle und Schächte sind absolut dicht herzustellen.

Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt“ vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978, S. 2418) hingewiesen. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen vor 1995, ist zusätzlich die „Muster – Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen, in





denen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst wurden.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben“ (Anlagenverordnung-VawS), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RistWag) sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S.1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr.21/1999, S. 1659, zu beachten.

D.4 Versorgungsleitungen

- 4.1 Im Planbereich befinden sich zum Teil sehr hochwertige Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolge dessen verändert oder umgelegt werden müssen. Diesbezüglich sollte, auch wegen eventuell zu verlegender Neuanlagen, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort PTI 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt Verbindung aufgenommen werden.
- 4.2 Im Planbereich befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 900 der Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau. Die räumliche Lage ist im Planteil zum Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen, die genaue Lage der Leitung in der Örtlichkeit und in deren Bereich befindliche Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW Regelwerk befindet sich die Rohrleitung innerhalb eines Schutzstreifens von 5 Meter beidseits der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung, zur Erhaltung der Zugänglichkeit und darf weder bepflanzt, noch bebaut werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Zuständiger Ansprechpartner ist Herr Lukas, Tel.: 069-25490 7213.
- 4.3 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der o. g. Versorgungsstrassen 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.

D.5 Regen-/ Oberflächenwasser

- Das Regenwasser / Oberflächenwasser von Privatgrundstücken ist, sofern nicht behandlungsbedürftig nach ATV-M 153, vor Ort dezentral zu bewirtschaften, d. h. zwischenzuspeichern, zu nutzen oder zu versickern.
- Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.
- Das Regenwasser / Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist ebenfalls vor Ort und unter Überprüfung auf Behandlungsbedürftigkeit dezentral bzw. zentral zu bewirtschaften. Es sind Maßnahmen der Ableitung, Zwischenspeicherung, ggf. Behandlung und Versickerung vorzusehen.
- Für die Regenwasserbehandlung der Abflüsse von öffentlichen Flächen (Straßenräume, Plätze, etc.) sind Freiflächen vorzuhalten und einzuplanen.

