

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

Bebauungsplan Nr. 44
„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90029-P
Bearbeitet: Juli 2019

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

A 1 Gebiete 1 und 2

A 1.1 Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

In den Gebieten 1 und 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) überschritten werden.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilgebiete pro Quadratmeter an.

Tabelle 2 L_{EK} B-Plan 44 tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Gebiet 1	72	47
Gebiet 2	74	54

Für Immissionsorte, die in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Tabelle 3 Referenzpunkt der Richtungssektoren in Gauß-Krüger-Koordinaten

X	Y
3470628,10	5538379,48

Tabelle 4 $L_{EK,zus}$ B-Plan 44 tags und nachts in dB(A)

Sektor	Winkel Anfang	Winkel Ende	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
	in ° (Norden = 0°)			
A	258,5	323,1	3	5
B	323,1	357,9	10	12
C	357,9	60,8	7	9
D	60,8	75,6	0	0
E	75,6	258,5	8	9

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jedes Teilgebiet und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilgebiete am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich (siehe hierzu Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 44 Krebs + Kiefer Fritz AG vom 08.03.2019). Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ohne rechnerischen Nachweis gemäß Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen

Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig; ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden: Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen und wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Schrott- und andere Lagerplätze sowie gewerblichen Parkgaragen und -plätze sowie Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

	Gebiet 1	Gebiet 2
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,2	
Zahl der Vollgeschosse:	IV als Höchstgrenze	III als Höchstgrenze
Maximale Gebäudehöhe:	18 m	30 m*
Maximale Gebäudehöhe: Gebiet 2.1		18 m

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe im Gebiet 1 ist der nächstgelegene höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe in Gebiet 2 ist die Oberkante Fahrbahn der Langener Straße (B 486).

Einzelne Gebäudeteile sowie technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten, soweit ihre Grundflächen insgesamt nicht mehr als 5 % der gesamten Gebäudgrundfläche ausmachen.

*Im Gebiet 2 ist die maximale Gebäudehöhe von 30 m nur auf maximal 33 % der Gebäudefläche zulässig. Ansonsten gilt auch hier eine Gebäudehöhe von 18 m.

A 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Gebiet 1 mindestens 2.000 m² und in dem Gebiet 2 mindestens 5.000 m².

A 1.4 Bauweise:

Abweichend; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudefläche von über 50 m sind zulässig.

A 1.5 Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Auf mindestens 70 % der Dachflächen mit Dachbegrünung sind Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen anzubringen, bis eine Maximalgröße von 4.500 m² erreicht ist. Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung (A 2) zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

A 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.

A 3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine geschlossene zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 2,0 m nicht überschreiten.

A 4 Anzupflanzende Straßenbäume

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

A 5 Anzupflanzende Einzelbäume entlang B 486

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume der Art „Tilia cordata Böhlje (Erecta)“ anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel zur B 486 abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

A 6 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine geschlossene dreireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 2,0 m nicht überschreiten.

A 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung

Zu der jeweiligen Erschließungsstraße hin ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Grünzone gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu erhalten. Diese Grünzone darf auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zur Anlage von Stellplätzen und Zufahrten unterbrochen werden. Auf mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche sind Gehölze (z. B.

gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Je 100 qm Grünzonenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu verwenden.

A 8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zauneidechsenhabitat (Teilplan B, Teilfläche B I)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind auf mindestens 3.500 qm Zauneidechsenhabitate herzustellen.

Hierzu sind entsprechend geeignete Flächen bis auf einzelne untergeordnete Sträucher und Gebüsche dauerhaft zu entbuschen. Darüber hinaus sind mindestens 15 Eidechsenlinsen zu errichten, die aus Bruchsteinen, Totholz sowie Sand- und Erdschüttungen bestehen. Die Eidechsenlinsen müssen einen Durchmesser von mindestens 2 m und eine Aufbauhöhe von mindestens 1 m besitzen.

Durch eine partielle Mahd ist das Zauneidechsenhabitat in Form von mosaikartigen Gras-Bereichen und Altgrasstreifen jährlich zu pflegen. Einzelne aufkommende Gebüsche und Sträucher sind zu erhalten. Die Sandbereiche der Eidechsenlinsen sind von aufkommender Vegetation freizuhalten.

Die Zauneidechsenhabitate sind mit einem stabilen Kleintierschutzzaun auf die Dauer von mindestens einem Jahr ab Einsetzen der Zauneidechsen einzuzäunen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Deponiefläche folgende Nist- und Fledermauskästen aufzuhängen:

1. 2 Fledermauskästen Typ 1FS
2. 3 Fledermauskästen Typ 1FTH
3. 5 Vogelnistkästen Typ 1B 26 mm Flugloch
4. 4 Vogelnistkästen Typ 1B 32 mm Flugloch

Die Vogelnist- und Fledermauskästen sind dabei im westlichen Teil der Flächen, in einer Tiefe von maximal 30 m angrenzend zur Wegeparzelle Flur 21 Nr. 22 bzw. an das Flurstück Flur 20 Nr. 228/2 zu installieren.

A 9 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Eichenwald (Teilplan B, Teilfläche B II)

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Eichenwald (Abt. 57 A 1) ist durch die Entnahme von Fichten ein naturnaher Eichenwald zu entwickeln und im Bestand zu erhalten.

A 10 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Buchenwald (Teilplan B, Teilfläche B II)

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Buchenwald (Abt. 53 B 2) ist die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege einzustellen und die Waldflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ausgenommen hiervon ist die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Pflege entlang bestehender Wege. Bäume, die aus Sicherheitsgründen entnommen werden müssen, sind als liegendes Totholz an Ort und Stelle zu belassen.

A 11 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sandmagerrasen / wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur (Teilplan B, Teilfläche B III)

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sandmagerrasen / wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine Mahd im Abstand von 2 Jahren zu einem Sandmagerrasen bzw. zu einer wärmeliebenden ausdauernden Ruderalflur zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche verteilt insgesamt 5 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

A 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.
- Die Baumhöhlen und größeren Spaltquartiere sind vor der Rodung zu kontrollieren.
- Je nach Erforderlichkeit sind Schutz- und Leitzäune für die Zauneidechse, die Kreuzkröte und die Erdkröte zu errichten.
- Wiederholte Kontrolle des Eingriffsbereiches des Teilplanes A auf Vorkommen der Kreuzkröte. Ggf. Umsiedlung aufgefundenener Tiere in den nördlich angrenzenden Lebensraum.
- Die Zauneidechsenpopulation des Eingriffsbereiches innerhalb des Teilplanes A ist vor der Baufeldräumung abzufangen und im Bereich der neu zu errichtenden Zauneidechsenhabitate innerhalb des Teilplanes B I auszusetzen.
- Zur Überwachung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Detaillierte Beschreibungen und Erläuterungen zu den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PGNU 18.12.2014) zu entnehmen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Teilpläne A und B werden den Baugrundstücksflächen im Gebiet 1 und 2 zu 87 % zugeordnet.

C Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Fläche erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die festgesetzte Maßnahme in der Teilfläche B I im Teilplan B realisiert ist.

Als realisiert im o. g. Sinne gilt, dass die im Teilplan B festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zauneidechsenhabitate“ funktionsfähig hergestellt ist.

Die Herstellung der Funktionsfähigkeit wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau festgestellt.

D Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bzw. § 37 Abs. 4 HWG

D 1 Gebiet 1 und 2

D 1.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

D 1.2 Einfriedungen

Es sind nur offen wirkende Einfriedungen sowie Hecken zulässig.

D 1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig. Je Grundstück ist weiterhin ein blendfreier beleuchteter Werbepylon zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der B 486 nicht zulässig.

D 1.4 Dachgestaltung

Unversiegelte Metaldächer sind nicht zulässig.

D 1.5 Dachneigung

Es sind nur Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

D 2 Gebiete 1 und 2

D 2.1 Niederschlagswasserverwendung

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Grünflächen oder aus Flächen, auf denen kein Warenumschlag stattfindet, der neuen Baugrundstücke ist mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist mit einer mindestens 20 cm dicken belebten Oberbodenschicht und einer einstauverträglichen Rasenmischung anzulegen.

Um die Oberkante der Versickerungsmulde ist ein umlaufender Sicherheitsstreifen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Für die Berechnung der Größe der Versickerungsmulde ist ein Durchlässigkeitsbeiwert

der Mulde von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s zu wählen. Es ist je Baugrundstück eine Versickerungsmulde mit einer Mindestgröße gemäß nachfolgender Formel anzulegen:

$$Y = 0,08 * X + 100$$

mit Y = benötigte Muldenfläche in [m²] bei einer Böschungsneigung von 1 : 1,5

X = angeschlossene Fläche, deren Regenwasser versickert werden soll.

E Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

E 1 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Der Teilplan A des Plangebietes liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“. Es ist mit Grundwasserständen von 3 bis 6 m unter Gelände zu rechnen. Es besteht die Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden oder eine Vernässungsgefahr in Nassperioden. Eine Entschädigung für solche Schäden kann nicht verlangt werden.

Das Einbinden von Gebäuden unterhalb des Bemessungswasserstandes von 101 m ü. NN ist zu vermeiden.

F Hinweise und Empfehlungen

F 1 Vorschlagslisten

F 1.1 Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

F 1.2 Vorschlagsliste II
(für den Straßenraum geeignete Laubbäume)

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"
Ulmus hollandica "Lobel"	Ulme "Lobel"

F 1.3 Vorschlagsliste III
(regionaltypische Obstsorten)

Apfel

Baumanns Renette
Reichelsheimer Weinapfel
Zabergäu
Danziger Kantapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop
Freiherr von Berlepsch
Brettacher
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm

Winterrambour, Syn.

Rheinischer Winterrambour

Gelber Edelapfel

Schöner aus Nordhausen

Bitterfelder Sämling

Kirsche

Süßkirsche

Königskirsche Typ Querfurt

Schmahlfelds Schwarze

Teickners Schwarze

Birne

Clapps Liebling

Gute Graue

Alexander-Jukas

Gellerts Butterbirne

Vereins-Dechantsbirne

Pflaume, Zwetschge

Wangenheims Frühzwetschge

Hauszwetschgen in Typen

Lützelsachser Frühzwetschge

Zimmers Frühzwetschge

F 2 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu

erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten, sind entsprechend zu belehren.

F 3 Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sofern Bodenaustauschmaßnahmen lediglich aus geotechnischen Gründen vorgenommen werden, so ist dies mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau abzuklären.

Auf die Anzeigepflicht beim Auf- und Einbringen von über 600 m³ Bodenmaterialien wird hingewiesen.

Der Teilplan B II befindet sich nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen. Eine systematische Überprüfung ist vor Beginn von Maßnahmen mit Bodeneingriffen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

Bei Aushubmaßnahmen ist auf die fachgerechte Trennung der Aushubmassen entsprechend der Qualität der verschiedenen Auffüllungen und gewachsenen Böden zu achten. Die Materialien sind getrennt zu halten und entsprechend ihrer Qualität zu entsorgen.

F 4 Berücksichtigung vorhandener Leitungen

Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen von Bäumen ist zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW-125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Elektroleitungen, Kanälen und sonstigen Leitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen die RAS-LP 4 zu beachten.

F 5 Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.

F 6 Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Frankfurt / Main. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von über 30 m errichtet werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch sofern Baukränke errichtet werden sollen.

F 7 Vermeidung von Vogelschlag bei großen Fensterflächen

Bei großen Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelkundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

F 8 Anzupflanzende Einzelbäume

Bei der Pflanzung der festgesetzten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der Gewerbegebiete sind die Regelwerke der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) "Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 und 2, die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

F 9 Anlage von Versickerungsmulden

Die Berechnung der Größe und Ausgestaltung der Versickerungsanlage hat grundsätzlich nach DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Dabei ist insbesondere auch der Abstand zu benachbarten Gebäuden zu berücksichtigen, wenn diese unterkellert sind.

G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548