

Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“

Textliche Festsetzungen

19.11.2020

Änderungen gegenüber Entwurfsstand vom 24.09.2020 blau markiert.

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M.Sc. Julien Kogel

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, Sex-Kinos etc.),
- Läden mit sexuellem Charakter (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops),
- Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros etc.),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

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

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

- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, Sex-Kinos etc.),
- Läden mit sexuellem Charakter (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops)

1.4 Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingentierung

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, September 2020) in zwei Teilflächen gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind Nutzungen (Vorhaben: Betriebe und Anlagen) allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig, wenn deren von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten und gemäß Einschrieb in der Planzeichnung verortete Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF) innerhalb GE	Emissionskontingent (L_{EK}) – Tag (6.00 – 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent (L_{EK}) – Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF1	54 dB(A)/m ²	39 dB(A)/m ²
TF2	61 dB(A)/m ²	46 dB(A)/m ²

Die schalltechnische Untersuchung und die DIN 45691 können beim Bauamt der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt („Meter über Normalnull“).

Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Dachhaut (Firsthöhe bei Satteldächern, Höhe der Attika inkl. Dachrandabdeckung bei Flachdächern).

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5 % der Dachfläche nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser flächenmäßigen Beschränkung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und Gewerbegebiets die Fläche der jeweils festgesetzten Baugebietsfläche maßgebend.

Hinweis: Die Baugebietsfläche des Mischgebiets beträgt 945 m². Die Baugebietsfläche des Gewerbegebietes beträgt 1844 m².

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und Gewerbegebietes die Fläche der jeweils festgesetzten Baugebietsfläche maßgebend.

Hinweis: Siehe 2.2 für die Größen der Baugebietsfläche.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteilen wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte sowie Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Abstandsflächenregelungen gemäß der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 HBO sind in den mit „St“ gekennzeichneten Stellplatzflächen mehr als 3 Stellplätze und eine Länge der Grenzbebauung von mehr als 15 m bis maximal 30 m mit einer Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken von 0,0 H zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze wie folgt zulässig:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen gilt die nach Nr. 4 festgesetzte Abweichung vom Bauordnungsrecht.

Innerhalb des festgesetzten Misch- und Gewerbegebietes sind Stellplätze wie folgt zulässig:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellanlagen inkl. Überdachung, Gartenhütten, Pergolen, Spielgeräte, Wasserbecken, Kleintierställe, Transformatorenstationen, Haustechnikanlagen etc.) sowie Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden.

Abrissmaßnahmen dürfen in der Zeit vom 01. November bis 29. Februar erfolgen. In den Sommermonaten ist ein Abriss nur bei Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und nur unter Anleitung einer fachkundigen Person und der gründlichen Nachkontrolle auf

Vorkommen zulässig. Die „Biologische Baubegleitung“ hat den Abriss zu begleiten und die Kontrolle schriftlich zu dokumentieren.

Höhlenbäume sind in der Vegetationsperiode (September) vor der Rodung zu kontrollieren und Höhlen ggf. mit Ventilverschluss zu verschließen.

6.2 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.3 Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral durch die Errichtung von Retentionszisternen gedrosselt in das weiterführende Kanalnetz einzuleiten. Die maximale Abflussspende von den Grundstücken wird mit 10 l/s/ha festgesetzt.

Von dieser maximal festgesetzten Abflussspende kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn fachgutachterlich geprüft wird, dass eine zusätzliche Abflussspende die Funktionsfähigkeit des Kanalnetzes nicht beeinträchtigt.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Hierbei gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, September 2020). Diese maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, sie liegen der Begründung als Anlage bei.

Zur Orientierung sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche aufgenommen, die eine „worst-case“-Betrachtung darstellen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen oder auf Grund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung aktuell gültigen DIN 4109 an Fassaden schutzbedürftiger Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Schlaf- und Kinderzimmern sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Durch eine geeignete Grundrissorientierung oder bauliche Vorkehrungen an den Außenwohnbereichen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich höchstens ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) vorliegt.

Anlagenlärm

Zum Schutz gegen Anlagengeräuschen sind in dem mit „TA Lärm“ gekennzeichneten Bereich wahlweise

- eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster oder Fenstertüren von Aufenthaltsräumen befinden oder
- bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm zu treffen (wie z.B. geeignete vorgelagerte Loggien) oder
- bei hier angeordneten Aufenthaltsräumen, für die gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an betroffenen Fassaden eine feststehende Verglasung ohne offenbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit offenbaren Fenstern vorliegt, sind außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Verweis auf Artenempfehlung gemäß Hinweis 21, Liste I: Bäume).

Die Anlage von Kies-/Steingärten sowie die Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen ist unzulässig.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° von Haupt- und Nebengebäuden und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

8.3 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

9. Dachgestaltung

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

10. Einfriedungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen. Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm begleitet werden.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**12. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/52/2003, S. 5116 ff) zu beachten.

13. Lage in einer Erdbebenzone

Gemäß DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ vom April 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend den Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

<https://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrung.html>

D Hinweise**14. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeindeverwaltung Roßdorf, Erbacher Straße 1, 64380 Roßdorf eingesehen werden.

15. Artenschutz

Es wird empfohlen:

- Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

16. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zu-ständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vor-gaben 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.

17. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

18. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen. [Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers \(§ 18 Abs. 5 HDSchG\).](#)

19. Bodenschutz

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

20. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel: 06152-12-0)

21. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

22. Stellplatzsatzung

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf (Beschluss Gemeindevertretung am 07.06.2019) nachzuweisen.

23. Grundwasser

Das Errichten von Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme ist wegen der Lage des Baugebietes in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes nicht möglich. Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, insbesondere auch zur Baugrundstabilisierung, ist erlaubnispflichtig. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

[Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager\) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen \(AwSV\) vom 18.04.2017 \(Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905\) einzuhalten.](#)

24. Artenempfehlungen für standortgerechte und einheimische Laubgehölze

24.1 Liste I: Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer campestre „Elsrijk“ (Kegel-Feldahorn), Acer platanoides „Columnare“ (Säulen-Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Rotdorn), Crataegus laevigata „Carrierrei“ (Baum-Weißdorn), Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulen-Weißdorn), Malus Charlotte (Zierapfel), Malus „Wintergold“ (Zierapfel), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus cerasifera „nigra“ (Blutpflaume), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chinesische Wildbirne), Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Säulen-Eberesche), Ulmus hollandica „Lobel“ (schmalkronige Stadtulme).

24.2 Liste II: Hecken und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Crataegus div. sp.* (Weißdorne), *Amelanchier ovalis* (Gemeine Felsenbirne), *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Gewöhnliche Berberitze), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Mesplus germanica* (Echte Mispel), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* / *Frangula alnus* (Kreuzdorn / Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa glauca* (Hechtrose), *Salix purpurea* (Purpur-Weiden), *Salix repens* (Kriech-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Es wird empfohlen aus *Thuja*- (Lebensbaum) *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Chamaecyparis* (Scheinzypresse) sowie Nadelgehölze zu verzichten.