

**Gemeinde Roßdorf**

# **Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**11.09.2020**

Änderungen gegenüber dem Stand vom 13.02.2020 blau markiert

Änderungen gegenüber dem Stand vom 28.08.2020 gelb hervorgehoben

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.

Ausnahme 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,

Ausnahme 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) nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen 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 verorteten 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:

<b>Fläche innerhalb GE</b>	<b>Emissionskontingent (<math>L_{EK}</math>) – Tag (6.00 – 22.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b>Emissionskontingent (<math>L_{EK}</math>) – Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup></b>
<b>LEK1</b>	54 dB(A)/m <sup>2</sup>	39 dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>LEK2</b>	61 dB(A)/m <sup>2</sup>	46 dB(A)/m <sup>2</sup>

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. 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 Gewerbegebiets die Fläche der jeweils festgesetzten Baugebietsfläche maßgebend.

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

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von Hauptanlagen wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sonnenschutzeinrichtungen, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, 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, 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 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.

#### **6.2 Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral durch die Errichtung von Retentionszisternen gedrosselt in den Vorfluter 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 Vorfluters 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. Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche können der Planzeichnung entnommen werden.

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 vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

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 <sup>a</sup>

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

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich IV schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. 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.

### Grundrissorientierung

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 öffnbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit öffnbaren

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 m<sup>2</sup> 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).

**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 beim Kreis Groß-Gerau 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.

#### **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 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgen-der-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 m<sup>3</sup> 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.

## **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.