



Bauleitplanung der Stadt Bürstadt
2. Änderung des Bebauungsplans "Hinter der
Peterstraße"
hier: - Beschluss des Abwägungsvorschlags
- Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 08.09.2023
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	18.09.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	20.09.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Rathausstraße 9a (Flurstücks-Nr. 43/5) wurde, angrenzend an die Rathausstraße, eine bereits bestehende Scheune in ein Wohnhaus umgebaut. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens (erforderliche Abstandsflächen) hatte die Stadt Bürstadt dem Bauherrn bereits einen Teil der nördlich angrenzenden Wegeparzelle veräußert. Die für die Umnutzung von Scheune in ein Wohnhaus erforderlichen Stellplätze sollen dabei auf der Fläche zwischen der Scheune und der angrenzenden Rathausstraße, über die das Grundstück erschlossen ist, nachgewiesen werden.

Da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße“, 1. Änderung, jedoch für diese Fläche eine private Grünfläche festgesetzt ist, die somit nicht überbaut werden darf, trat der Bauherr an die Stadtverwaltung Bürstadt heran mit der Bitte um Prüfung der

planungsrechtlichen Situation.

Bei dieser Überprüfung wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass für die Festsetzung einer privaten Grünfläche aus heutiger Sicht keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

Da durch diese Festsetzung die Nutzung einer innerörtlichen Baulandreserve erschwert wird und bauplanungsrechtlich eine unbeabsichtigte Härte bedingt wird, soll dieser Sachverhalt nun durch eine Änderung des Bebauungsplans behoben werden.

Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Investor.

Ralf Gawlik
Dezernatsleitung Bauen

Anlage/n

1	V-BP_Hinter der Peterstraße-2. Änd._2023_08-Fassung Satzungsbeschluss
2	Abwägung_Hinter der Peterstraße_31.08.2023
3	Begründung_Hinter der Peterstraße_2.Änderung und Erweiterung_Fassung zum Satzungsbeschluss_31.08.2023
4	textl. Festsetzung_Vergleichsfassung_11.05.2023_31.08.2023

STADT BÜRSTADT
BEBAUUNGSPLAN " HINTER DER PETERSTRASSE"
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

C. Hinweise und Kennzeichnungen

- Gebäude Bestand
- Bemaßung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Vernässungsgefährdeter Bereich zugleich: Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei extrem Hochwasser bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein

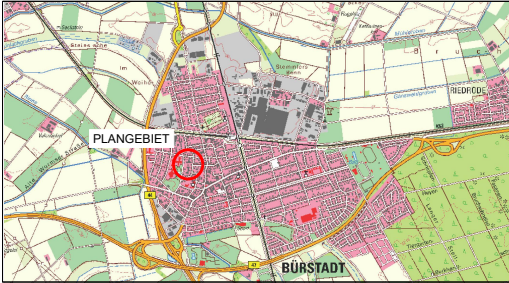
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis:
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: bis:
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
 - Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.
- Bürstadt, den
- Barbara Schader
Bürgermeisterin
- Bürstadt, den
- Barbara Schader
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. I S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon: 06 211 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.		Stadt Bürstadt		PROJ.NR.		2347		PLAN NR.	BP		
	PROJEKT		Bebauungsplan "Hinter der Peterstraße" 2. Änderung und Erweiterung		BEARB.		WS					
	PLAN		Bebauungsplan -Fassung zum Satzungsbeschluss		GEZ.		JS		MASSTB		1:500	
					BL.GR.		77/30		DATUM		August 2023	
BAUH.												

STADT BÜRSTADT
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER PETERSTRASSE“ – 2. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN,
DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit von 03.07.2023 bis 04.08.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Peterstrasse – 2. Änderung und Erweiterung“ die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.06.2023 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Peterstrasse – 2. Änderung und Erweiterung“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, mit Schreiben vom 10.07.2023
- Industrie und Handelskammer Darmstadt, mit Schreiben vom 29.06.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 31.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
A. Beabsichtigte Planung Anlass der Planung ist der Umbau einer bereits bestehenden Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Rathausstraße 9a (Flurstücks-Nr. 43/5). Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich. Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Bürstadt und umfasst eine Größe von ca. 1.380 m².	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 31.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: 1. Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächenwasser <u>Hinweis:</u> Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (https://rp-darmstadt.hessen.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen. Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan bereits enthalten. In der Planzeichnung ist zudem bereits eine nachrichtliche Darstellung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet enthalten.

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 31.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
2. Dezernate IV/Da sonstige Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Abwasser, Bodenschutz und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi – Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/ Reg-FNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.
C. Hinweise Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 31.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht <u>Textliche Festsetzungen</u> Es werden lediglich Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen von Garagen getroffen. Wir regen darüber hinausgehend Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Freiflächen zu treffen. Insbesondere sollten Schotter-, Kies und Steingärten ausgeschlossen werden.	Festsetzungen eines Bebauungsplans sind zu treffen, sobald und soweit sie städtebaulich erforderlich sind. Im konkreten Fall dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines kürzlich zulässigerweise errichteten Gebäudes, das nicht über eine Dachflächenbegrünung verfügt. Ein Ersatz dieses Gebäudes ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten, so dass es einer Festsetzung zur Dachflächenbegrünung erkennbar an einer Wirkung mangelt. Lediglich die Garage wurde noch nicht errichtet. Daher begrenzt sich die Dachbegrünungspflicht auf die Garage. Ebenso wurden die Freianlagen bereits realisiert, sodass eine Festsetzung zum Ausschluss von Schotter-, Kies und Steingärten ebenso ohne Wirkung bleiben würde und daher städtebaulich nicht erforderlich ist. Zudem ist zwischenzeitlich in § 35 HeNatG geregelt, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung sind. Damit besteht eine gesetzliche Regelung, die unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan Schottergärten ausschließen. Auch unter diesem Aspekt ist eine ergänzende Festsetzung zu Schottergärten entbehrlich.
Untere Denkmalschutzbehörde Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
Untere Naturschutzbehörde 1. Mit der beabsichtigten Schaffung von Stellplätzen werden Flächen versiegelt. Zugleich entfallen bisherige Grünflächen. Die Folgen zunehmender Versiegelungen sind hinreichend bekannt und werden auch in den Unterlagen benannt (v.a. Aufheizung, Verringerung der Versickerung, Verlust an Lebensräumen). Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die negativen Auswirkungen zu reduzieren. Eine davon, die Dachbegrünung von Garagen, wurde bereits festgesetzt. Darüber hinaus regen wir an, die Flächen, die nicht für die Errichtung von Stellplätzen notwendig sind, entsprechend dem in der Begründung (S. 12) dargestellten Entwurf als private Grünfläche festzusetzen. Hierdurch würde eine (nahezu) vollständige Versiegelung, die aufgrund der derzeit vorgesehenen Festsetzungen gegeben wäre (bis max. 0,8), ausgeschlossen.	Die Freianlagen- und Nebenanlagen wurden – mit Ausnahme der Garagen – bereits realisiert, sodass eine Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung ohne Wirkung bleiben würde und daher städtebaulich nicht erforderlich ist. Eine Festsetzung von privaten Grünflächen ist zudem städtebaulich problematisch, da festgesetzte private Grünflächen nicht mehr als Teil des Baugrundstücks zählen und damit bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht herangezogen werden dürfen.
2. Auch, wenn das Ausgleichserfordernis bei einem B-Plan der Innenentwicklung entfällt, ist im Rahmen der o.g. Ermittlung der Umweltbelange zu prüfen, wie sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden bzw. minimieren lassen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG)). Hierzu regen wir an, Möglichkeiten zur Vermeidung/Minimierung insbesondere zu nachfolgenden Aspekten zu prüfen und verbindliche Festlegungen zu treffen:	Der Stadt ist bewusst, dass sie im Rahmen der Ermittlung der Umweltbelange zu prüfen hat, wie sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden bzw. minimieren lassen. Mit den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde hat sich die Stadt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs auseinandergesetzt. Zur näheren Erläuterung wird auf die unten folgenden Ausführungen verwiesen.
<u>Oberflächenbefestigung</u> Für die Oberflächenbefestigung sollte die Verwendung offenerporiger und damit versickerungs- sowie begrünungsfähiger Beläge für Stellplätze bzw. Verkehrsnebenflächen festgesetzt werden. Auch sollte eine Mindestbepflanzung (v.a. Überstellen mit Bäumen) geprüft und festgesetzt werden (unter Benennung geeigneter Arten und Mindestqualitäten).	Die Freianlagen und Nebenanlagen wurden – mit Ausnahme der Garagen – bereits realisiert, sodass eine Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Materialien für bereits gebaute Anlagen ohne Wirkung bleiben würde und daher städtebaulich nicht erforderlich ist.
<u>Lichtimmissionen</u> Lichtimmissionen können erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zur Tötung von Insekten und auch Irritationen von Vögeln und Insekten führen können. Unter Umständen können die Auswirkungen sogar eine artenschutzrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen zur Außenbeleuchtung können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen werden, wodurch bereits im Vorfeld die Entstehung von Lichtimmissionen vermieden werden (Grundsatz der planerischen Vorbeugung und Vorrang der Konfliktvermeidung). Relevant sind hierbei insbesondere folgende Maßnahmen:	Entsprechende Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan unter Punkt 3.2 bereits enthalten. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer weitergehenden Regelung ist nicht erkennbar.

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
• insektenfreundliches Strahlenspektrum (< 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht) • ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) • Begrenzung der Abstrahlung der Lichtquelle (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung, seitliche Abschirmung) • bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z.B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder) • Begrenzung der Leuchtdichte (Helligkeit) auf die tatsächlichen Erfordernisse Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung entsprechender Festsetzungen verweisen wir auf das Sonderheft des Informationsdienstes (IDUR) „Der Schutz der Nacht als Pflichtaufgabe, Erweiterter Beitrag aus dem Schnellbrief Nr. 229, https://idur.de/wp-content/uploads/2021/12/IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-12.2021.pdf. Wir regen an, die Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.	
In diesem Zusammenhang weisen wir auf § 41a BNatSchG sowie § 35 HeNatG (Gesetz vom 25.05.23), insbesondere Absatz 2, hin. Diese rechtlichen Regelungen haben zum Ziel, einen Schutz von Tieren und Pflanzen vor Lichtimmissionen zu bewirken. Auch, wenn § 41a BNatSchG noch nicht gültig ist, sondern erst nach Erlass einer Rechtsverordnung, sollten im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete nachhaltige Stadtplanung angesichts der langen Lebensdauer von Lichtanlagen bestehende Handlungsmöglichkeiten bereits jetzt genutzt werden.	In § 35 HeNatG sind Vorgaben zu Lichtimmissionen geregelt. Damit besteht eine gesetzliche Regelung, die unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan zwingend zu beachten ist. Diese Regelungen werden künftig durch 41a BNatSchG bzw. die hierzu noch zu erlassende Rechtsverordnung ergänzt. Doppelregelungen, die gegebenenfalls zu einem Widerspruch zwischen planungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben führen, sollten grundsätzlich vermieden werden. Daher ist es angebracht, auf eine weitere Konkretisierung der planungsrechtlichen Vorgaben zu verzichten.
<u>Glasfassaden</u> Sofern Glasfassaden bzw. großzügige Fensterflächen zur Ausführung kommen (können), ist das Risiko des Vogelschlags an Glasflächen zu bedenken und zu vermeiden. Wir regen an, Maßnahmen verbindlich festzulegen, mit denen das Kollisionsrisiko an Glasflächen reduziert wird, z.B. durch Vermeidung von Durchsicht-Situationen, Verwendung von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), Einsatz von Vogelschutzglas etc. Auf die in § 37 HeNatG (Gesetz vom 25.05.23) getroffenen Regelungen weisen wir hin.	Festsetzungen eines Bebauungsplans sind zu treffen, sobald und soweit sie städtebaulich erforderlich sind. Im konkreten Fall dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines kürzlich zulässigerweise errichteten Gebäudes. Ein Ersatz dieses Gebäudes ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten, so dass es einer Festsetzung zu Glasfassaden erkennbar an einer Wirkung mangelt. Im Übrigen trifft § 37 HeNatG Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, die unabhängig von Festsetzungen in Bebauungsplänen zwingend zu beachten sind. Ein ergänzendes Regelungserfordernis im Bebauungsplan ist auch vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.
<u>Einfriedungen</u> Um den Bewegungsraum von Kleinsäugetieren (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken, sollte ein Mindestbodenabstand von 10 cm bei Einfriedungen	Die Freianlagen und Nebenanlagen wurden – mit Ausnahme der Garagen – bereits realisiert, sodass eine Festsetzung zu Einfriedungen ohne Wirkung

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
festgesetzt werden. Mauersockel sollten entsprechend ausgeschlossen werden.	bleiben würde und daher städtebaulich nicht erforderlich ist.
3. Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z.B. Flächenbefestigung, Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen) übernommen und konkretisiert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Freianlagen wurden bereits realisiert, sodass sich ein solcher Hinweis erübrigt.
Untere Wasserbehörde Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher, wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. <u>Bodenschutz</u> Da sich die Regelungen für Geländeauffüllungen und Bodenaustausch mit Einführung der Mantelverordnung zum 01.08.2023 ändern, empfehlen wir den entsprechenden Absatz (textliche Festsetzung B – Bodenauffüllungen und Bodenaustausch) wie folgt anzupassen: Die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) sowie der LAGA M20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.) bzw. ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021) sind einzuhalten.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bestehende Hinweis zu Bodenauffüllungen und Bodenaustausch entsprechend aktualisiert wird.
<u>Niederschlagswasser</u> Es liegt keine Baugrunduntersuchung vor, die nachweist, dass eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist eine alternative Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers aufzuführen. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 88,50 m ü NN festzusetzen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 89,50 m ü NN liegen, um den einen Meter zum Bemessungsgrundwasserstand einzuhalten.	Im konkreten Fall dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines kürzlich zulässig-erweise errichteten Gebäudes, dessen Entwässerungsanlage bereits hergestellt ist.
<u>Gartenbrunnen</u> Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Hochwassergefährdung</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen Seite 3 B Hinweise wird darauf hingewiesen, dass bei Auftreten eines HQextrem der Deich überströmt würde und Wasserstände von 201 bis zu 400 cm möglich wären.	Eine entsprechende nachrichtliche Eintragung ist bereits im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan enthalten. Der bestehende Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ergänzt.
<u>Geothermie</u> Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.	Der bestehende Hinweis hinsichtlich der Nutzung von oberflächennaher Geothermie in den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ergänzt.
<u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u> Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.	Die Regelungen der Bundesanlagenverordnung sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.
Fachbereich Landwirtschaft Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt. Aus diesem Grund tragen wir keine Anregungen/Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vom FB Dorf- und Regionalentwicklung erfolgt Fehlanzeige.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gefahrenabwehr - Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung: <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Zum baulichen Brandschutz</u> Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe Begründung zum Bebauungsplan Punkt 6.2: vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur, Seite 10 sowie Punkt 7.10: Verkehrserschließung, Seite 16/17) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.	Den Anregungen zum Brandschutz kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu den Themen zweiter Rettungsweg und Löschwasser beigefügt wird.

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
- Ich empfehle, die vorgenannten Textstellen sowie die textlichen Festsetzungen mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen. - Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan: 2. Maß der baulichen Nutzung, Seite 1), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr. - Ich verweise auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.	
<u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> Hinsichtlich der geplanten Bebauung ergibt sich folgende Empfehlung bezüglich einer ausreichenden Löschwasserversorgung: Ich empfehle, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).	Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung eines bereits bestehenden Gebäudes. Die Einhaltung der Bestimmungen zum Brandschutz war bereits im Baugenehmigungsverfahren unabhängig von Hinweisen im Bebauungsplan nachzuweisen.
<u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zitierte Rechtsquellen</u> Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 04.08.2023	Bewertung der Stellungnahme
(Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises	
Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstellen Grundsatz & Kreisentwicklung und ÖPNV & Mobilität werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/. Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme betrifft nicht die Planinhalte. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Beschlussvorschlag: Es werden Hinweise zum Bodenschutz, zur Versickerung und zum Brandschutz aktualisiert bzw. ergänzt. Im Übrigen hält die Stadt Bürstadt an der Planung fest.	

Landesamt für Denkmalpflege Hessen	
Schreiben vom 11.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: <i>„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und Die Formulierung des bestehenden Hinweis im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird angepasst.
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen	

Landesamt für Denkmalpflege Hessen	
Schreiben vom 11.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Der Stadt Bürstadt ist bewusst, dass die vorliegende Stellungnahme ausschließlich Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege betrifft.
Beschlussvorschlag: Die bestehende Formulierung des Hinweises zum Denkmalschutz wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf aktualisiert. Im Übrigen hält die Stadt Bürstadt an der Planung fest.	

Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagement	
Schreiben vom 19.07.2023	Bewertung der Stellungnahme
Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen. <u>Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:</u> Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hält die Stadt Bürstadt an der Planung fest.	

STADT BÜRSTADT

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER PETERSTRASSE“ – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITE- RUNG

BEGRÜNDUNG

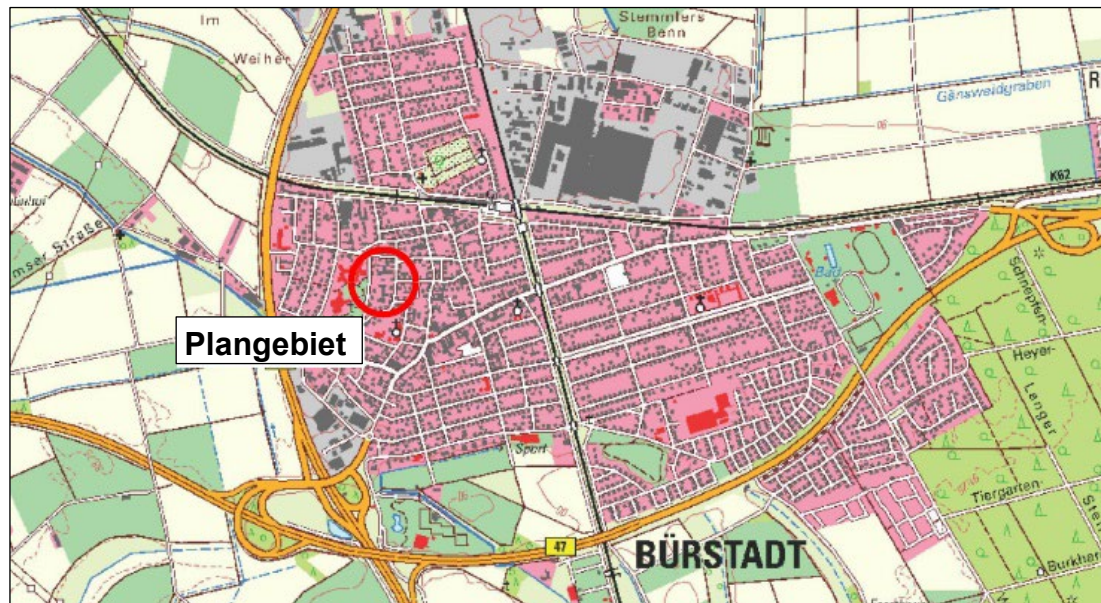
AUGUST 2023

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	4
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.1. Regionalplan Südhessen	5
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
4.3. Flächennutzungsplan	6
4.4. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	7
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
5.1. Naturschutzrecht	8
5.2. Wasserrecht	9
5.3. Denkmalschutz	9
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	9
6.1. Vorhandene Nutzung	9
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
6.4. Artenschutz	10
6.5. Bodenschutz	11
7. Planung	11
7.1. Beschreibung des Vorhabens	11
7.1. Umfang der Änderung und Erweiterung	12
7.2. Art der baulichen Nutzung	12
7.3. Maß der baulichen Nutzung	13
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5. Bauweise	14
7.6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	14
7.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
7.8. Grünordnung	14
7.9. Nutzung solarer Strahlungsenergie	16
7.10. Verkehrserschließung	16
7.11. Ver- und Entsorgung	17
8. Bodenordnung	17

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Bürstadt zwischen der Peterstraße und der Rathausstraße, im unmittelbaren Umfeld des Rathauses und umfasst eine Größe von ca. 1.380 m².



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 41/1 und 41/4 sowie durch eine Linie in geradliniger Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 41/1 nach Westen über das Flurstück 283/3 auf die östliche Grenze des Flurstücks 333/6,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 43/4 und deren geradliniger Verlängerung über das Flurstück 42/1 auf die südliche Grenze des Flurstücks 41/4,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 45/1, 45/2 und 44 sowie durch eine Linie in geradliniger Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 45/1 nach Westen über das Flurstück 333/5 auf die östliche Grenze des Flurstücks 56/11,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 59/9, 56/11 und 333/6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 43/5 vollständig und die Flurstücke 42/1 sowie 333/5 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Auf dem Grundstück Rathausstraße 9a (Flurstücks-Nr. 43/5) wurde, angrenzend an die Rathausstraße, eine bereits bestehende Scheune in ein Wohnhaus umgebaut. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens (erforderliche Abstandsflächen) hatte die Stadt Bürstadt dem Bauherrn bereits einen Teil der nördlich angrenzenden Wegeparzelle veräußert. Die für die Umnutzung von Scheune in ein Wohnhaus erforderlichen Stellplätze sollen dabei auf der Fläche zwischen der Scheune und der angrenzenden Rathausstraße, über die das Grundstück erschlossen ist, nachgewiesen werden.

Da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße“, 1. Änderung, jedoch für diese Fläche eine private Grünfläche festgesetzt ist, die somit nicht überbaut werden darf, trat der Bauherr an die Stadtverwaltung Bürstadt heran mit der Bitte um Prüfung der planungsrechtlichen Situation.

Bei dieser Überprüfung wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass für die Festsetzung einer privaten Grünfläche aus heutiger Sicht keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

Da durch diese Festsetzung die Nutzung einer innerörtlichen Baulandreserve erschwert wird und bauplanungsrechtlich eine unbeabsichtigte Härte bedingt wird, soll dieser Sachverhalt nun durch eine Änderung des Bebauungsplans behoben werden.

Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

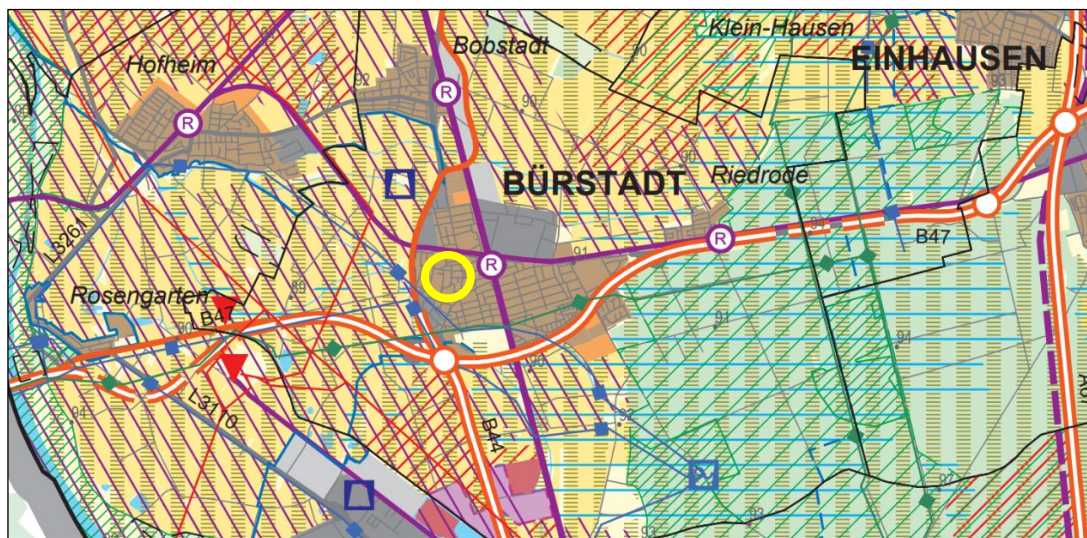
Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Nördlich, westlich und südlich schließen ebenfalls Vorranggebiete Siedlung im Bestand an.



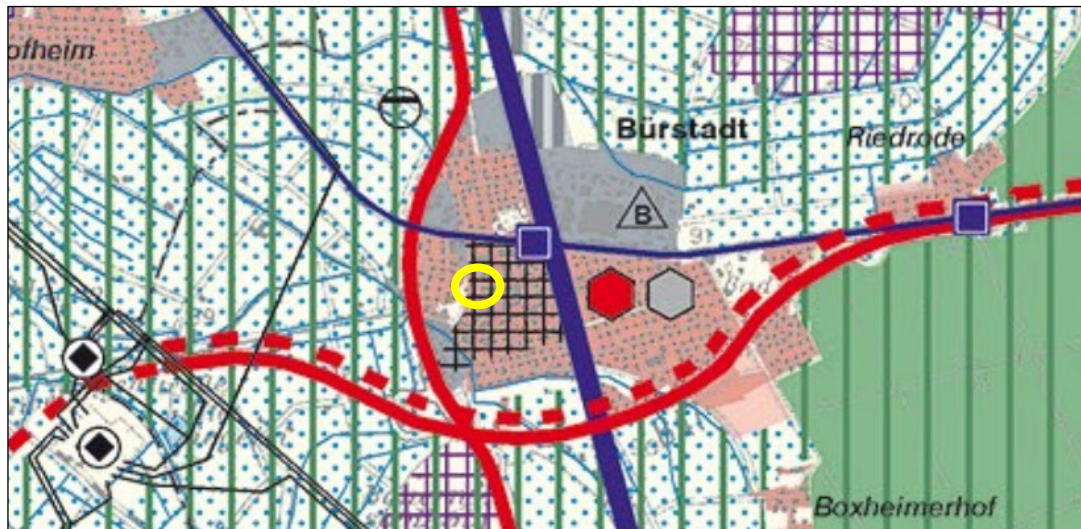
Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Lage des Plangebietes gelb umrandet)

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand sowie als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

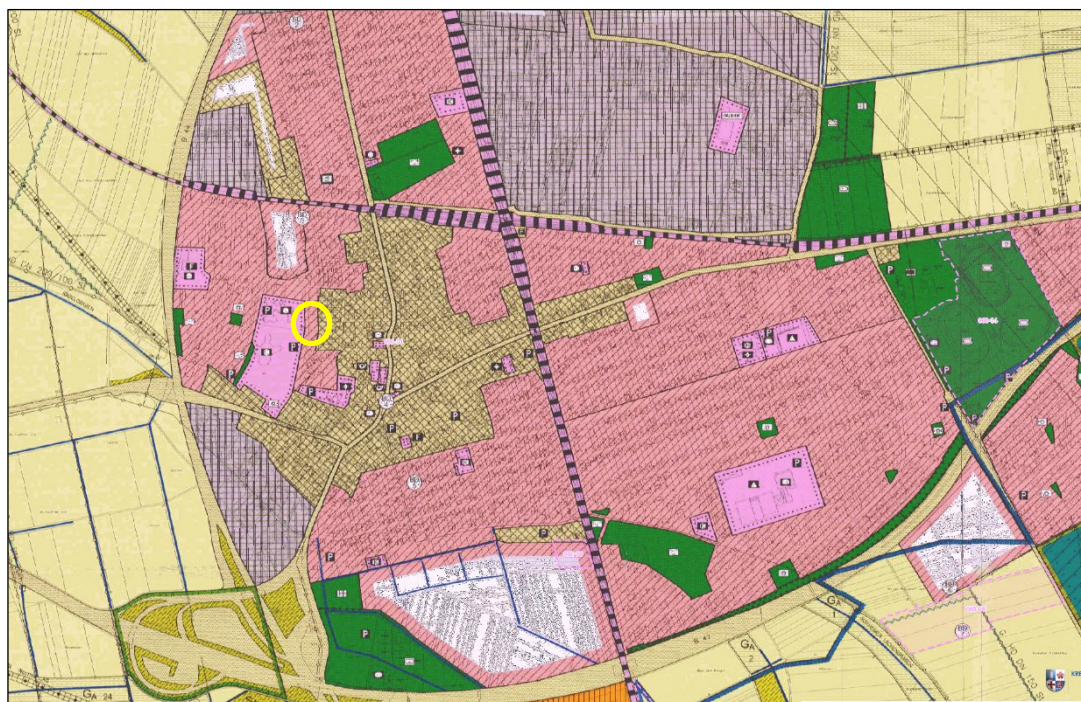
Stadt Bürstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Hinter der Peterstraße", 2. Änderung und Erweiterung *Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023*



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Lage des Plangebietes gelb umrandet)

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt weist die Fläche als Wohnbaufläche im Bestand aus. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (Ausschnitt)

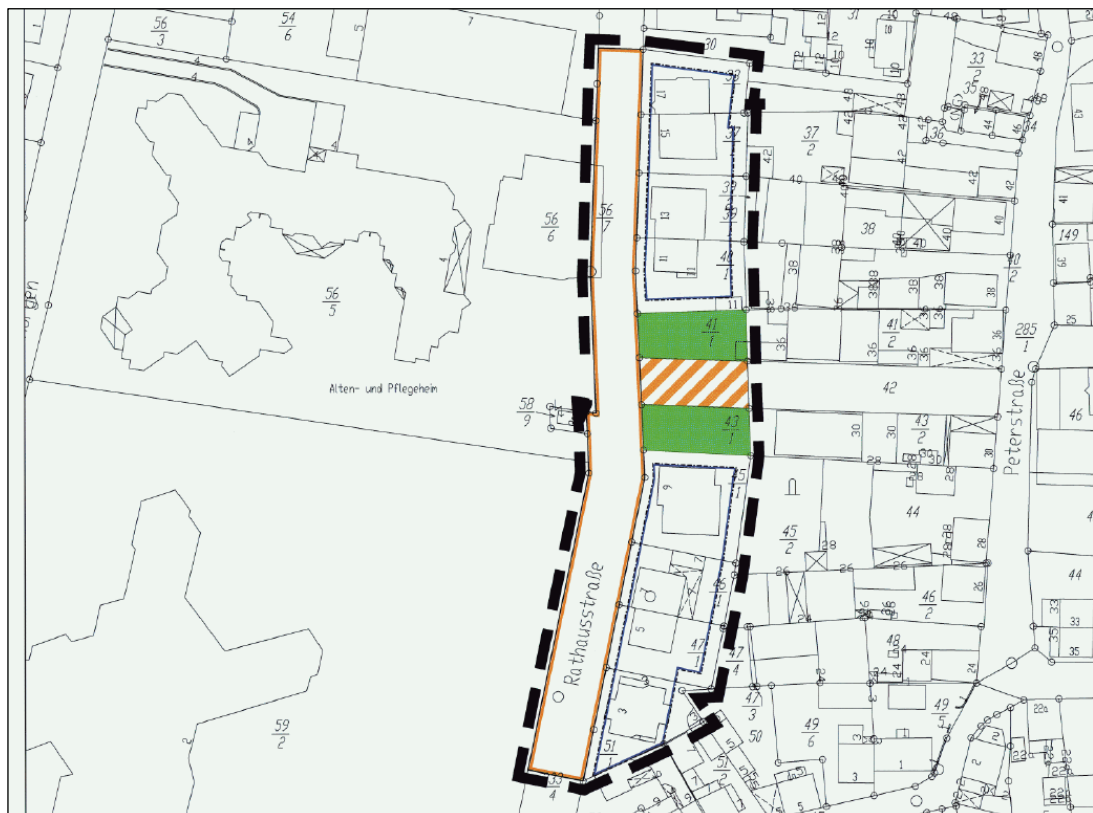
4.4. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das bestehende Planungsrecht im Bereich der Bebauungsplan-Änderung gliedert sich in zwei Bereiche:

Der östliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der westliche Teil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Peterstraße – 1. Änderung“ mit Satzungsbeschluss vom 15.05.2008.

Dieser setzt in dem nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern für eine Wohnbebauung fest. Im mittleren Teil hingegen wird das Plangebiet von zwei privaten Grünflächen durchzogen, die an die Bauflächen angrenzen und untereinander wiederum durch eine Verkehrsfläche geteilt werden. Die südliche der beiden privaten Grünflächen betrifft das gegenständliche Grundstück.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hinter der Peterstraße – 1. Änderung“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.05.2008.

Der Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße – 1. Änderung“ trifft für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teile des Plangebiets zudem folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der an sich regelmäßig in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle weiteren Ausnahmen sind ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplans.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Es sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Die Traufwandhöhe beträgt maximal 7 m bzw. die Firsthöhe maximal 11,6 m.
- Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen begrenzt.
- Es ist eine offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. abweichende Bauweise Doppelhäuser mit einseitigem Grenzanbau als zulässig festgesetzt.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche und als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.
- Dächer sind als Sattel-, Walm- und Mansardendächer mit einer Dachneigung von 25-55° auszugestalten.
- Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden. Faserzement ist grundsätzlich unzulässig.
- Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachausbildung für die Nutzung von Solarenergie sind möglich.
- Private Fußwege sowie PKW-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für die festgesetzten privaten Grünflächen sind keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet ist – wie ganz Bürstadt – Teil des Naturparks Bergstraße – Odenwald.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen für den Bereich des Planungsgebiets nicht.

5.2. Wasserrecht

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind daher angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintritt von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999, S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006, S. 1704. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

5.3. Denkmalschutz

Gemäß Kartierung des hessischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Plangebiet selbst keine denkmalgeschützten Gebäude. Lediglich im weiteren Umfeld der Planung befinden sich einzelne als Einzelkulturdenkmal eingestufte Gebäude.

Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die umgebenen Baugrundstücke im Norden, Süden und Osten weisen ähnliche Bebauungsstrukturen auf.

Im Westen wird das Plangebiet durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Rathausstraße begrenzt.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Rathausstraße verkehrlich erschlossen.

Die Anbindung des Planungsgebiets an das öffentliche Straßennetz ist verkehrsgerecht ausgebaut. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Rathausstraße gesichert. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

• Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum und ist stark durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. So befinden sich Einzel- und Doppelhäuser in der näheren Umgebung, die in Richtung der östlich liegenden Peterstraße teilweise den Charakter einer Haus-Hof-Bauweise entfalten.

Im Westen an Plangebiet angrenzend befinden sich mit einem Alten- und Pflegeheim sowie dem unmittelbar benachbarten Bürgerhaus sowohl soziale als auch Verwaltungseinrichtungen in der näheren Umgebung. Zudem sind diese Einrichtungen von einer Grünfläche umfasst, die vorrangig der innerörtlichen Erholung dient.

• Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche stark eingeschränkt.

6.4. Artenschutz

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht.

Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff

oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen oder bewältigen zu können, wurde bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens für den Umbau der bestehenden Scheune ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt („Artenschutzrechtliche Prüfung im Objekt: 68653 Bürstadt* Peterstr. 30A, Flur 10, Flurstücke 45/2 in den Innen- und Außenbereichen: Fa. Ambitec, Groß-Rohrheim, Oktober 2020).

Laut diesem Gutachten liegen Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vor. So konnten weder Trittsiegel, Kotspuren noch Nist- oder Schlafstätten vorgefunden werden. Zudem konnten keinerlei wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen festgestellt werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

6.5. Bodenschutz

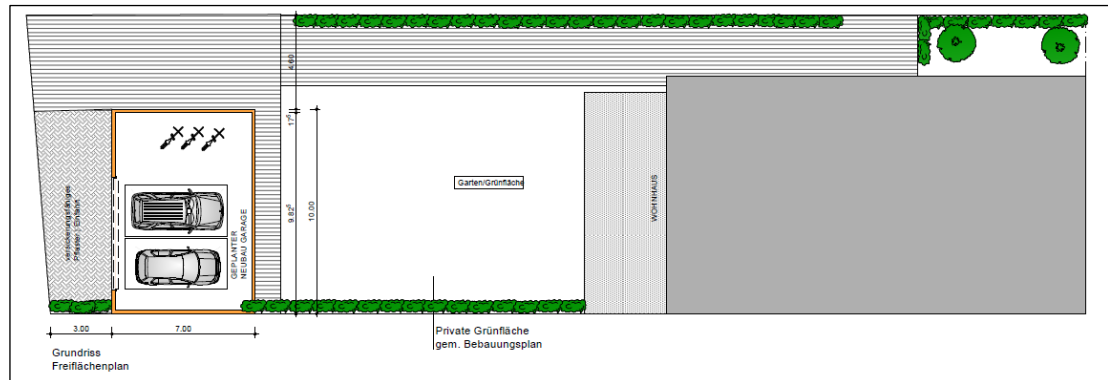
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher teilweise baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit jedoch nicht vor.

7. Planung

7.1. Beschreibung des Vorhabens

Ein privater Bauherr beabsichtigt auf der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße – 1. Änderung“ festgesetzten privaten Grünfläche eine Garage mit vorgelagerten Stellplätzen zu errichten. Diese sollen

als Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das bereits durch Umbau einer Scheune auf dem Grundstück 43/5 entstandenen Wohnhaus dienen. Die zwischen Garage und Wohnhaus gelegenen Flächen sollen als private Gartenfläche gestaltet werden.



Planerischer Entwurf der angestrebten Bebauung (Quelle: Planungsbüro Kehl, Groß-Rohrheim)

Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen, die überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften besteht, als nicht verträglich angesehen.

7.1 Umfang der Änderung und Erweiterung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hinter der Peterstraße“ wird für seinen Geltungsbereich als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Der Ursprungsbebauungsplan, mit Satzungsbeschluss vom 15.05.2008, wird somit teilweise überlagert und durch die 2. Änderung in deren Geltungsbereich vollständig ersetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs um die bislang nicht in den Bebauungsplan einbezogene Teilfläche des Flurstücks 43/5 dient der Schaffung eines einheitlichen Planungsrechts für das Baugrundstück, insbesondere um eine rechtssichere Anwendung der Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl zu ermöglichen.

Die 2. Änderung und Erweiterung gibt damit für ihren Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder. Soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Peterstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Peterstraße – 1. Änderung in der Fassung vom 15.05.2008 nicht überlagert wird, bleibt dieser unverändert gültig.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung im Umfeld wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige zulässige Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden, in Anlehnung an die 1. Änderung, nicht zugelassen. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 beschränkt.

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu maximal 0,8 überschritten werden. Somit wird das Regellaß der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der Grundflächenzahl ausgeweitet. Diese Erhöhung der zulässigen Gesamtversiegelung wird vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes als städtebaulich vertretbar erachtet, zumal ein solcher Versiegelungsgrad regelmäßig in einem dörflichen oder besonderen Wohngebiet zulässig wäre.

Gebäude mit geneigten Dächern dürfen eine Traufwandhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 12,5 m nicht überschreiten. Hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe ergibt sich eine Abweichung von der im Änderungsplan 1 festgesetzten Firsthöhe. Diese wurde im Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 1. Änderung“ auf 11,6 m festgesetzt. Da das Bestandsgebäude jedoch bereits vor dessen baulicher Ertüchtigung eine Höhe von 12,00 m aufwies, wird die maximale Firsthöhe in der aktuellen Änderung des Bebauungsplans angepasst. Zudem wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m für Gebäude mit einem Flachdach neu in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist – wie im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan - die Höhenlage der angrenzenden Rathausstraße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront vor dem Grundstück, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenachse der Rathausstraße ausschlaggebend.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf zwei Arten definiert. Zum einen wird ein Baufenster um das bestehende Gebäude gezogen. Dieses beinhaltet unter anderem, angelehnt an die südliche und östliche Bestandsbebauung, die Möglichkeit einer grenzständigen Bebauung an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes. Auf diese Weise soll die Bestandsbebauung

planungsrechtlich abgesichert werden. Zum nördlich des Flurstücks gelegenen Fußweg hält das Baufenster einen Abstand von drei Metern ein.

Die verbleibende Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bzw. für Nebenanlagen festgesetzt (siehe Kapitel 7.6).

7.5 Bauweise

Für die Festsetzung einer Bauweise wird angesichts der geringen Größe des Baugrundstücks und der bereits bestehenden Bebauung keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen. Ein Anbau an die südliche und östliche Grenze ist gemäß der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, soll jedoch nicht über eine Festsetzung zur Bauweise zwingend vorgegeben werden. Der Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen bzw. Anbaurechte muss daher im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7.6 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Die nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Teilflächen des Baugrundstücks werden als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten festgesetzt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind damit auf dem gesamten Baugrundstück möglich. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit lediglich durch die Festsetzung zur Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine räumliche Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten wird nicht gesehen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Erlass bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird keine Erforderlichkeit gesehen.

7.8 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei ein Vergleich zwischen bisheriger und künftiger planungsrechtlicher Situation. Dieser Vergleich zeigt folgendes Bild:

Stadt Bürstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Hinter der Peterstraße", 2. Änderung und Erweiterung Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

Biotoptypen	Bisheriges Planungsrecht	Künftiges Planungsrecht	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Maximal zulässige Grundfläche Gebäude	-	305 qm	+ 305 qm
Zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	305 qm	+ 305 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	250 qm	250 qm	-
Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg gemäß BP	250qm	210 qm	- 40 qm
Versiegelte Fläche im unbeplanten Innenbereich (Gebäude)	210 qm	-	- 210 qm
Sonstige versiegelte Fläche im unbeplanten Innenbereich	120 qm	-	- 120 qm
Versiegelte Fläche im unbeplanten Innenbereich (öffentlicher Fußweg)	100 qm	-	- 100 qm
Summe versiegelbare Fläche	930 qm	1.070 qm	+ 140 qm
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Grünfläche BP	-	160 qm	+ 160 qm
Öffentliche Grünfläche unbeplanten Innenbereich	90 qm	-	- 90 qm
Private Grünfläche	300 qm	-	- 300 qm
Grünflächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	150 qm	+ 150 qm
Nicht versiegelte Fläche im unbeplanten Innenbereich	60 qm	-	- 60
Summe unversiegelte Fläche	450 qm	310 qm	- 140 qm
Gesamtfläche	1.380 qm	1.380 qm	

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich somit eine Zunahme der zulässigen Versiegelung von 140 m². Entsprechend der konkreten Planung ergibt sich diese Neuversiegelung, da – wie in Kapitel 7.1 ersichtlich – die derzeit vorhandene private Grünfläche sowie ein Teil des ursprünglich festgesetzten Fußweges in Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze umgewandelt wird.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren. Weiterhin gehen die betroffenen Flächen als Versickerungsfläche, als

Lebensraum für Pflanzen und Tiere des Siedlungsraums und als kleinklimatische Ausgleichsfläche verloren.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum wird angesichts der geringen Flächengrößen als nicht erforderlich angesehen. Zudem gelten, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des §13a BauGB aufgestellt wird, für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Dennoch werden – zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – in Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Hinter der Peterstraße" folgende Festsetzungen zusätzlich getroffen:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung von Garagen soll zum einen Lebensraum für Kleinstinsekten sichern, zum anderen soll hierdurch einer sommerlichen Überwärmung entgegengewirkt und eine Pufferung von Niederschlagswasser erzielt werden.

7.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei Gebäuden (einschließlich Garagen), die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der gesamten Dachfläche des Gebäudes entspricht. Eine Dachflächenbegrünung steht der Verpflichtung zur Installation von Solarmodulen nicht entgegen. Somit wird die Grundlage zur vermehrten Erzeugung erneuerbarer Energien geschaffen.

7.10 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Rathausstraße verkehrlich erschlossen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist verkehrsgerecht ausgebaut. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Der bestehende Fußweg wird in seiner tatsächlichen Breite festgesetzt. Die nördlich angrenzende Bankettfläche wird dagegen künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Rathausstraße gesichert. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar. Das im Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bürstadt, den

.....

Barbara Schader
Bürgermeisterin

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ ~~Entwurfssfassung vom 11.05~~ Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße“, 2. Änderung und Erweiterung

Präambel

Der Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, Änderung 1“ aus dem Jahr 2008 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, Änderung 2 und Erweiterung“ überlagert und in dessen Geltungsbereich teilweise ersetzt. Der Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, Änderung 2 und Erweiterung“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

1.3 Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- auf bis zu maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf eine Traufwandhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 12,5 m nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m nicht

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ ~~Entwurfssfassung vom 11.05~~ Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

überschritten werden.

Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Rathausstraße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront vor dem Grundstück, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenachse der Rathausstraße.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 3.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

4. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei Gebäuden (einschließlich Garagen), die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der gesamten Dachfläche des Gebäudes entspricht. Eine Dachflächenbegrünung steht der Verpflichtung zur Installation von Solarmodulen nicht entgegen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Garagen sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer autochthonen Blümmischung zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

B. HINWEISE

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Ver-

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssassung vom 11.05.2023 Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

stoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer potenziellen Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage und somit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein sind Wasserstände von ~~104201~~ bis zu ~~200400~~ cm möglich.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssfassung vom 11.05 Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum liegen.

Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen beträgt gemäß Angabe der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung des Kreises Bergstraße 88,50 m ü NN. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 89,50 m ü NN liegen, um den einen Meter zum Bemessungsgrundwasserstand einzuhalten.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 2-3 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 2015) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 3-4 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten Januar 2013).

Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden. Weiterhin wird empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich; allerdings ist diese zum Schutz der Trinkwasservorkommen auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf eine Bohrlänge von etwa 45 m. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssfassung vom 11.05.2023 Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch

~~Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:~~

- ~~— Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV⁴⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 Die Regelungen ~~bzw.~~ der LAGA TR Boden unterschreitet.~~
- ~~— Oberhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.~~
- ~~— Oberhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann gegebenenfalls auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.~~
- ~~— In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.~~
- ~~— Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.~~

~~Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999~~

~~Anm. 2) der LAGA M20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten, Stand 09/2002, bzw. siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.) bzw. Stand 15.5.2009~~

~~Anm. 3) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004~~

Die Regelungen der BBodSchV der LAGA M20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsi-

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssassung vom 11.05.2023 Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

den Stand 01. Sep. 2018.) bzw. ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09. Juli 2021) sind einzuhalten.

Bodenschutz

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, 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdwärme

Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Denkmalschutz

Wenn Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler bekanntwie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies der können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Brandschutz

Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über

Stadt Bürstadt, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Peterstraße, 2. Änderung und Erweiterung“ Entwurfssfassung vom 11.05 Fassung zum Satzungsbeschluss 31.08.2023

der Geländeoberkante ergeben können zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr gesonderte Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich werden. Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Es ist zu gewährleisten, dass eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einer Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks verfügbar ist.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, Untersuchungen zu Kampfmitteln in eigener Verantwortung zu veranlassen und diese vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Bürstadt, den

.....

Barbara Schader
Bürgermeisterin