

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 34

„Kasseler Straße“

Entwurf

Planstand: 15.07.2021

Projektnummer: 202279

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 und § 6 und 13 BauNVO)

- 1.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird wie folgt gegliedert:
- 1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig.
- 1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.
- 1.1.4 Im Teilgebiet 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Wohngebäude, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt.
- 1.2.2 Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.
- 1.2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ I = 0,4 festgesetzt.
- 1.2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ II) überschritten werden.
- 1.2.5 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit Z = II festgesetzt.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG, zulässig. Sie haben zudem in allen Fällen einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

1.4 Zufahrten und Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Im Bereich der in der Plankarte im Norden des Plangebietes festgesetzten Strauchpflanzungen ist im Bereich der Strauchpflanzungen von der nördlichen Erschließungsstraße je Grundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

1.4.2 Im Bereich der Kasseler Straße ist gemäß Eintragung in den Plankarte ein Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Entlang der Kasseler Straße sind ansonsten keine Zufahrten zulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

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

1.5.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.5.2 Im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Eidechsenhabitat“ ist die Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 100 qm vorzunehmen. Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist als Grüneinsaat anzulegen.

Bewirtschaftungsempfehlung: Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden. Das Gelände ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Alternativ kann eine Schaf- oder Ziegenbeweidung erfolgen.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 80/13 zu belastende Flächen werden in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

1.7.1.1 Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):

Im Teilgebiet 1 und 2:

- An den zur Schiene ausgerichteten Fassaden (NO, O, SO-Fassaden) LPB VI

Zu den Schienen ausgerichtet sind Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand zwischen 0 und 90 Grad beträgt.

- An den von der Schiene abgewandten Fassaden (W, SW, NW-Fassaden) LPB V

Von den Schienen abgewandt sind Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.

- An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB IV

Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.

Im Teilgebiet 3 sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Für alle Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

1.7.1.2 Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume:

Im Teilgebiet 1 und 2:

- An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB III

Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.

- An allen sonstigen Fassaden: LPB IV

Im Teilgebiet 3:

- An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB III

Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.

- An allen sonstigen Fassaden: LPB V

- 1.7.1.3 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- 1.7.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
- 1.7.3 Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.
- 1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.8.1 Je Baumsymbol in der Plankarte ist mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen.
- 1.8.2 Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste anzupflanzen, als geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.8.3 Im Bereich der vorstehend genannten Strauchpflanzungen ist je Grundstück maximal eine Zufahrt im Bereich der Strauchpflanzungen mit einer Breite von maximal 5m zulässig.
- 1.8.4 Generell gilt: Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Auswahllisten in den Hinweisen).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind allgemein Flachdächer sowie geneigte Dächer.

2.1.2 Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nur nicht-hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind von der Bestimmung ausgenommen und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt.

2.1.3 Dächer unter 5 Grad Neigung sind dauerhaft mit einem Flächenanteil von mindestens 50% zu begrünen. Davon ausgenommen bleiben Nebenanlagen und Garagen.

2.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

2.2.2 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.2.3 Hinweis: Entlang der Bahnlinie sind die Grundstücke derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

2.3 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 HBO)

2.3.1 Mindestens 25 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen (= Grundstücksfläche abzgl. GRZ I und GRZ II) sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je volle 25 qm bzw. ein Strauch je 1,5 qm). Die nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben festgesetzten Maßnahmen und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB können angerechnet werden.

2.3.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.3.3 Stützmauern sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.4.1 Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilig realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG sind unzulässig.

3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Kampfmittel

3.1.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Lichtemissionen

4.1.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden. Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

4.2 Allgemeine Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen

- 4.2.1 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden.
- 4.2.2 Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 4.2.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).
- 4.2.4 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 4.2.5 Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.3 Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF)

- 4.3.1 Mehlschwalbe: Es wird die Anbringung von drei geeigneten Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (z.B. Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder Hasselfeldt Mehlschwalbendoppelnest oder vergleichbares) in oder an der Fassade erforderlich. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- 4.3.2 Zauneidechse: Im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Eidechsenhabitat“ ist die Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtlänge von ca. 100 m vorzunehmen (vgl. Festsetzung 1.5.2).

4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 4.4.1 Mehlschwalbe: Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen der Mehlschwalbe zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4.4.2 Zauneidechsen: Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat: Eine Umsiedlung ist im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung). Das Baufenster ist zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

4.4.3 Zwergfledermaus: Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf das Auftreten der Zwergfledermaus zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

4.5 Stellplatzsatzung

4.5.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.6 Denkmalschutz

4.6.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.7 Wasserversorgung

4.7.1 Die Löschwasserversorgung für die festgesetzten Mischgebiete (Bestandsüberplanung) ist über die Infrastrukturen in der Kasseler Straße sichergestellt. Gemäß DVWG Arbeitsblatt W 405 liegt der Richtwert für Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von größer 0,7 bei geringer Gefahr der Brandausbreitung bei 1600 l / min (96 cbm / h). Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke weist daraufhin, dass im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage max. 800l / min (48 cbm / h) Löschwasser (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist somit vorliegend bei freistehender Bebauung (bis zwei Vollgeschosse) mit der genannten Löschwassermenge gewährleistet.

4.7.2 Die konkrete Planung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen. Der ggf. erforderliche zusätzliche Nachweis zur Löschwasserversorgung ist durch die Bauherrschaft im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Marburg-Biedenkopf vorzulegen.

4.8 Verwertung von Niederschlagswasser

4.8.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.8.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.8.3 Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf die Straßenparzelle sowie in Entwässerungsanlagen der B 454 gelangen oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

4.9 Bodenschutz

4.9.1 Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

4.9.2 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Abrufbar unter:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf

4.10 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

4.11 Bahnanlagen

- 4.11.1 Inanspruchnahme: Flächen der DB AG dürfen weder ober- noch unterirdisch in Anspruch genommen werden. Fenster dürfen zur Bahnseite hin nur mit Kippfunktion ausgestattet werden.
- 4.11.2 Standsicherheit: Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- 4.11.3 Abstimmung bei Baumaßnahmen: Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
- 4.11.4 Betreten von Bahnanlagen: Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

- 4.11.5 Oberleitung: Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Da hier keine Bemaßungen zur Oberleitungsanlage vorhanden sind, gilt nachfolgende allgemeine Auflage zu Oberleitungsanlagen:
- 4.11.6 Im Bereich von Oberleitungsmasten $D=4m$ (hier Mast 70-10; 70-12; 70-14 und Mast 70-16) besteht ein Grabeverbot! Innerhalb von einem Schutzabstand von 4m ab Außenkante Mast darf nicht gegraben werden. Hier ist nach den 4m Abstand eine ideale Böschung von 1:1,5 anzulegen. Wenn dieser Bereich nicht eingehalten werden kann, ist hier eine Statische Ersatzmaßnahme mit der DB zu vereinbaren und bautechnisch auszuführen.
- 4.11.7 Bezgl. Erdung und Personenschutz sind Zustimmungen der DB einzuholen, wenn die Annäherungen $<5m$ zur Oberleitungsanlage (Mast, Oberleitung, Abspannungen, etc.) oder $<5m$ zur außen Schiene des nächstgelegenen Gleises beträgt. Bei Standflächen zur Gleisseite (Fenster/Balkone/Flachdachflächen etc.), muss ein Mindestabstand zur OL Anlage und OL Masten von mind. 5m nachgewiesen werden. Bei Unterschreitungen müssen Ersatzmaßnahmen gem. Ril. 997.0101 eingehalten werden.
- 4.11.8 Für metallische Zäune oder ähnliches im Abstand von 5m parallel zum Gleis oder näher als 2,5m am OL-Mast, sind von der DB bezgl. Erdung und Personenschutz, Zustimmungen einzuholen.
- 4.11.9 Bei Kranstellung in diesem Bereich, wobei der Schutzabstand zur OLA von 5m unterschritten werden kann, ist der Kran "zu erden".
- 4.11.10 Zu eventuell erforderlichen Arbeiten, die durch die DB durchgeführt werden sollen, sind im Vorfeld Leistungsvereinbarungen zu Lasten des Bauträgers abzuschließen.
- 4.11.11 Einsatz von Baukränen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- 4.11.12 Wege-/Zufahrts-/Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und beauftragter Dritter: Es wäre ein Zugangsrecht mit Parkbucht für ein DB Fahrzeug, in der Nähe des Mastes 70-10 am Ende der Prüffläche wünschenswert!
- 4.11.13 Kabel, Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

- 4.11.14 Einfriedung: Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- 4.11.15 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 4.11.16 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- 4.11.17 Vegetation: Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4.11.18 Beschädigung von Bahnanlagen: Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- 4.11.19 Immission: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 4.11.20 Es wird auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- 4.11.21 Haftung: Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

4.12 Straßenverkehr

- 4.12.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente des Plangebietes Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 454 nicht einschränken dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen.
- 4.12.2 Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit hessen mobil einer Unterschreitung der Bauverbotszone als Einzelfall zugestimmt wurde (E-Mail vom 15.09.2021).
- 4.12.3 Baumpflanzungen entlang der B 454 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß den *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entbehrlich sind.

4.13 DIN-Normen und Regelwerke

- 4.13.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt, Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

4.14 Artenlisten (Auswahl)

- 4.14.1 Artenliste 1: (Bäume):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Sorbus domestica L Speierling

4.14.2 Artenliste 2: (Sträucher):

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna /</i>	
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schwarzdorn</i>
<i>Rosa canina agg.</i>	<i>Hundsrose</i>

4.14.3 Artenliste 3: (Kletterpflanzen)

<i>Campsis radicans /</i>	<i>Trompetenblume</i>
<i>Clematis montana</i>	
<i>Clematis-Hybriden</i>	<i>Clematis, Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Wald-Geißblatt</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Geißblatt</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Kletterknöterich</i>
<i>Vitis vinifera</i>	<i>Echter Wein</i>
<i>Wisteria sinensis</i>	<i>Blauregen, Glyzine</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>