

BEBAUUNGSPLAN O 17 - TEILBEREICH II
ERBACHER STRASSE / JUDENTIECH

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) werden festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 4 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO
- Grundstückzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Für dreigeschossige Baukörper in WA 2 wird kein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss zugelassen.

- Höhenbezugspunkte
Die Lage des Höhenbezugspunktes ist für jede überbaubare Grundstückfläche gesondert in der Planzeichnung festzusetzen. Eine Zuordnung des Höhenbezugspunktes zu der jeweiligen überbaubaren Grundstückfläche erfolgt in der Planzeichnung.
Anmerkung: Die Benennung der Höhenbezugspunkte ermöglicht die Zuordnung zur überbaubaren Grundstückfläche für die der Höhenbezugspunkt maßgeblich ist (siehe Anmerkung unter 4.8).

- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 29 BauVO
- Baugrenzen
- Die angeschnittenen Baufelder werden mit den zwei unmittelbar angrenzenden Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplans O 17 Teilbereich I zu einem Gesamtbaufeld verbunden. Die Baugrenzen dieser zwei Baufelder werden dabei im Bebauungsplan O 17 Teilbereich II nicht entlang der Grenze des Geltungsbereichs geschlossen.

- Benennung der maßgeblichen Grundstücksflächen
Anmerkung: Anhand der Benennung der überbaubaren Grundstückfläche kann der jeweils maßgebliche Höhenbezugspunkt zugeordnet werden (siehe Festsetzung 3.5)
- Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO
- Bauweise
Offene Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen in WA 1
- Höhe baulicher Anlagen in WA 2
- Höhe baulicher Anlagen in WA 3
- Höhe baulicher Anlagen in WA 4
- Höhe baulicher Anlagen in WA 5
- Höhe Außenwände darf höchstens 9,20 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt H4, betragen.

- Höhe festgesetzten Höhen für die angeschnittenen Baufelder beziehen sich auf die Höhenlage der angrenzenden baulichen Verhältnisse, die durch die Straßenaufbauten des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts festgelegt ist. Dies gilt auch für geeignete Flächen.
- Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 2,60 m nicht überschreiten.
- Geländeauschüttung
- Geländehöhen in Meter ü. NN im Bereich der Geländeausschüttungen und der Tiefgaragedecke
- Nebenanlagen
- Nebenanlagen nach § 14 BauVO sind bis zu einer Fläche von max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

- Breite der Baugrundstücke
- Für die max. zweigeschossig bebaubaren Baufelder in WA 3 wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 6,50 m festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 12 BauVO
- Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Besonders gekennzeichnete Stellplätze. Diese können nur im WA 3 auch als Sammelcarports ausgebaut werden.
- Für die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze westlich der Straße „Am Busenberg“ ist eine Tiefgarage zulässig.
- Öffentliche Verkehrsmitteln § 9 Abs. 1, Nr. 4, 1 BauGB
- Streifenverhältnisse
Für Grundstückszufahrten und für Zufahrten zu den Flächen mit Gehrecht ist zu den vorhandenen bzw. im Plan festgesetzten Bäumen ein Mindestbestand von 2,0 m einzuhalten.
- Streifenbegrenzungslinie
- Fußwege
- Grünflächen § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen mit Fuß- und Radwegen
Die Nutzung des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teils, der sich auf gewidmetem Bahngelände (s. ZR. V) befindet, wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach der Freistellung der betroffenen DB-Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig.
- Spiepunkt
- Flächen mit Gehrecht § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

- Gehrecht und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das Gehrecht ist durch einen Weg in 3,0 m Breite zu sichern.

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen. In den gekennzeichneten Baufeldern sind lediglich Lärmenschutzvorrichtungen zum Schutz der Baufelder zulässig. Darüber hinaus können sie entsprechend den übrigen Festsetzungen bebaut werden, sofern im Rahmen des Baugrenzübergreifens der Nachwelt erbracht worden ist, dass die störenden gewerblichen Nutzungen verbindlich eingestellt und durch aktive Schutzmaßnahmen ausreichend abgemittelt wurden.
- Innerhalb der geplanten Baugebiete sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmemissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur passiven Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1999) erfüllt werden.
Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (siehe Tabelle)

Lärmpegelbereich	Maßstabiger Außenlärmpegel (dB(A))	Außenlärmpegel in Wohnungen, Übernahmehörschwellen und -hörschwellen	Störungsmaß und -abstrich
L II	56 bis 60	erf. v. min. des Außenbereichs (dB)	30
L III	61 bis 65	30	30
L IV	66 bis 70	30	30

Die genannten DIN-Vorschrift kann beim Stadtplanungsausschuss der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt, eingesehen werden.

- Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Einbau schalldämmender Lichtelemente erforderlich.
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Im Bereich der aus Bauschutt-Auflösungen bestehenden Fläche ist eine Überdeckung mit einer min. 30 cm dicken Schicht unbelasteten Bodens erforderlich, sofern auf diesen Flächen kein Ausbau der Auflösungen oder die technische Befestigung bzw. Bebauung der Flächen vorgesehen ist.
- Sanierungsfläche mit Restbelastungen, die im Zuge der Dekontamination aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht entfernt werden konnten.

II Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207) i.V.m. § 6 Abs. 2 Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458) und i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB
- Zum Schutz der Zaunedeckung muss das Baufeldreihen unter Beteiligung und Abstimmung mit einer fachkundigen ökologischen Bauleitung erfolgen. In Abhängigkeit von der Tatsache, dass es Art tatsächlich im Gebiet vorhanden ist, sowie von den Witterungsverhältnissen und von der Jahreszeit sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Artenschutzmaßnahmen zu treffen. Hierbei werden eventuelle Vorkehrungen, Zusatzmaßnahmen entweder in die angrenzenden Bahnhöfen verlagert oder abgetrennt und in geeignete Standorte im Botanischen Garten verbracht.
Zur Entwicklung eines ökologisch wirksamen Grünzugs zwischen Botanischem Garten und Rosengarten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
1.2.1 Die öffentlichen Grünflächen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen (Bestand, Topografie) als Park- und Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
1.2.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2zv; Mindestgröße 100-125 cm; H 4zv; Mindeststammumfang 18-20 cm
Bäumearten (kleinkronig): H 2zv; Mindestgröße 125-150 cm; H 4zv; Mindeststammumfang 18-20 cm
Innerhalb des WA 3 sind zu öffentlichen Flächen nur Stabhalterzweige aus Metall oder Holz oder Maschendrahtzweige zulässig, jedoch nur in einer Höhe von 0,90 m bis maximal 1,20 m über Geländeoberfläche. Sockel und geschlossene Anstellflächen sind anzulassen. Zusatzanlagen sind, mit Aussehen der Tor- und Türöffnungen, mindestens einseitig mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Bodenabstand der Zuananlagen von 10 cm einzuhalten, um den ungesicherten Wechsel von Klienten zu gewährleisten. Anlagen der Bahnanlagen sind ein nicht übersiebliger Stabhalterzaun in Höhe von mindestens 1,50 m vorzusehen, welcher das Betreten der Bahnanlagen sicher verhindert.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen (Mindeststammumfang 18/20 cm) zu ersetzen. Für sie wird eine Baumscheibe / Pflanzfläche von mindestens 6 m² Größe oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite festgesetzt.

- Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken:
2.1.1 Innerhalb des WA 1, WA 2 und WA 3 sind Freiflächen, soweit nicht durch andere Festsetzungen bestimmt, gliederartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum oder 5 Sträucher gemäß Gehölzarten-Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind je angelegene 200 m² Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder 3 Sträucher gemäß Gehölzarten-Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der mit Gehrecht und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche sind die Flächen neben dem Weg mit einzelnen Baum- und Heckenpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Hecken-Neupflanzungen:
2.1.4 Verbindliche Festsetzungen zur Pflanzung einer freiwachsenden oder gewachlenen Hecke aus Laubgehölzen gemäß Gehölzarten-Auswahlliste aufgrund einer besonderen gestalterischen Anforderung (Leitenelement zur Wegeführung, Eingrindung).
2.2 Dachbegrünung:
Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss bei extensiver Dachbegrünung mind. 8 cm, bei intensiver Dachbegrünung mind. 40 cm betragen.
2.3 Begrünung von Tiefgaragen:
Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 40 cm zzgl. Filter- und Drainageschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon ist die Tiefgarage in WA 2.
2.4 Begrünung der Stellplätze, Carports und Garagen:
Öffentliche Stellplätze und Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze auf privaten Grundstücken sind durch Pflanzstreifen mit einer Mindestgröße von 6 m² zu gliedern. Je Pflanzstreifen ist 1 groß- oder mittelkroniger Laubbaum oder 3 Sträucher gemäß Gehölzarten-Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Garagen dürfen sich zu begrünen. Carports sind an allen Pfosten mit Kletterpflanzen zu begrünen. Nebenanlagen sind mit Hilfe von Rankgittern zu begrünen.
2.5 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken:
An der Straße „Judeweg“ Verbindliche Festsetzung der Baumart entsprechend des Baumartenkonzepts des Bebauungsplans O 17 Teilbereich I (Feldahorn (Acer campestre) oder Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus fastigiata) zur arctischen Fortführung der Baumreihe.
Am Fußweg „Mondsteinweg“ Verbindliche Festsetzung der Baumart entsprechend des Baumartenkonzepts des Bebauungsplans O 17 Teilbereich I (Weißdorn (Crataegus monogyna), Eisenholzbaum (Parrotia persica)).
An der Straße „Am Busenberg“ Verbindliche Festsetzung der Baumart entsprechend des Baumartenkonzepts des Bebauungsplans O 17 Teilbereich I (Feldahorn (Acer campestre) oder Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus) zur arctischen Fortführung der Baumreihe.
Bei Gehwegpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken ist eine dauerhafte Pflegeunterhaltung zu gewährleisten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine 6 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Abgibtige sind zu ersetzen.
Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2zv; Mindestgröße 100-125 cm;
Ros-Arten: Str 2zv; Mindestgröße 60-100 cm;
Bäumearten (kleinkronig): H 4zv; Mindeststammumfang 18-20 cm;
Baumarten (großkronig): H 4zv; Mindeststammumfang 18-20 cm;

- Gehölzarten-Auswahllisten
Großkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Fraxinus angustifolia
Juglans regia
Feldahorn
Birne
Hainbuche
Esche
Schmalblättrige Esche
Wenus

- Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Kleinkronige Bäume
Carpinus betulus fastigiata
Crataegus x laevilis
Craspedalea prunifolia
Obstbäume in Arten und Sorten
Parrotia persica
Sorbus domestica
Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Loniceria xylosteum
Prunus nigra
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Hortensie
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehdorn
Handrosen
Höhler
Traubenhöhler
Wolgäster Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

III Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dachform und -materialien
Es sind Flachdächer und fachschiefele Dächer bis maximal 15° zulässig. Auf untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Wintergärten) sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis maximal 30° zulässig.
Im WA 1 muss das Staffelfloßgeschoss an der Nord-West-Seite sowie an der Nord-Ost-Seite der Erbacher Straße hin in der Fassade angeordnet sein. Nach Süd-Westen muss das Staffelfloßgeschoss um min. 3,00 m von der Fassade flucht zurückspringen, nach Süd-Osten muss es um min. 4,00 m von der Fassade flucht zurückspringen.
Im WA 3 müssen Staffelfloßgeschosse um min. 1,20 m von der Fassade flucht zurückspringen.
Dachanschlüssen sind in nicht glänzenden Materialien hell- bis mittelgrau auszuführen.
1.1.5 Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Solaranlagen, von Solarthermieanlagen und die Anlage von Grünsdächern zulässig.
1.1.6 Technische Aufbauten wie Aufzüge, Antennen, Solaranlagen und Lüftungsanlagen dürfen die gebäudebezogenen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m übersteigen.
1.2 Nebenanlagen und Stützpunkte von Müllbehältern sind einzuhäuschen und zu begrünen.
1.3 Aus gestalterischen Gründen ist der Bau von Carports entlang des Straßennarrens nur als zusammenhängende, einheitlich gestaltete Anlage zulässig.

- Grundstücksfreiflächen
2.1 Abgraben bzw. Geländeerhebungen zwischen öffentlicher Grünfläche und Grundstücksfläche sind im WA 1 und WA 2 nur bei zu einer Höhe von 0,5 m und bis zu einer maximalen Gesamtmenge von 45,0 m³ sowie einer maximalen Einzelmenge von 10,0 m³ in Zustimmung zu den Gebäuden zulässig.
2.2 Im WA 1 muss das Staffelfloßgeschoss an der Nord-West-Seite sowie an der Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig, hiervon ausgenommen sind Zufahrten zur Tiefgarage.

- Einfriedigungen
3.1 Mauern sind als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig.
3.2 Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind bauliche Einfriedigungen unzulässig. Hecken als Einfriedigung sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Straucharten gemäß Gehölzarten-Auswahlliste herzustellen.

- Einfluchtungen
3.1 Mauer sind als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig.
3.2 Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind bauliche Einfriedigungen unzulässig. Hecken als Einfriedigung sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Straucharten gemäß Gehölzarten-Auswahlliste herzustellen.

- Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser
Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
1.1 Zur Schöpfung des natürlichen Wasserehautes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/m² horizontal projizierte unbedachte Dachfläche betragen. Das Zisternenwasser soll als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) genutzt werden.
1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.
1.3 Im Bereich der gekennzeichneten Sanierungsfläche befinden sich noch Restbestände im Boden. Hier ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig, da es andernfalls zu einer Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser kommen kann.

- Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften § 9 Abs. 6 BauGB
Bahnanlagen
VI Hinweise

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Schutz von Versorgungsleitungen
Vor Ausübung von Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauherrn über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baupflanzungen zu beachten.
3. Bodenveränderungen
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/D.A. 41.5, zu informieren.

- Bodenschutz
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserständen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/D.A. 41.5, zu beteiligen. Mögliche Eingriffe in den Boden in der Sanierungsfläche sind gutachterlich zu begleiten. Die abfallrechtlichen Bestimmungen bei Ausbuhmaßnahmen sind zu beachten.
2. Kampfmittelverteilung und -räumung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenbaugebiet und es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Bei allen Flächen, bei denen bodenunverträgliche Maßnahmen stattfinden, sind systematische Oberflächen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten.

- Bestandsbäume
6. Bestandsbäume
Es wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 05.04.2004 hingewiesen.

- Baumschutz auf Baustellen
Die im Plan festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18260, RAS-IP 4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Die genannten Vorschriften können beim Grünflächenamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt eingesehen werden.
- Fassadenbegrünung
Zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten sowie zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen an den Außenwänden der Gebäude eine Fassadenbegrünung durch Pflanzung einheimischer, standortgerechter Kletter- oder Rankpflanzen vorzunehmen. Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut: Str 2zv; Mindestgröße 100-125 cm
- Geländehöhen
Bestehende und zu erhaltende durchschnittliche Geländehöhe in öffentlicher Grünfläche.
z.B. 161,50 NN
- First- bzw. Traufhöhen
Bestehende First- bzw. Traufhöhen der Umgebungsbebauung.
z.B. TH 11,70 m (117,70 m)
- Ruhe- und Fortpflanzungsstätten
Zur Schaffung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen Nisthilfen für Vögel (v.a. Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie Fledermausquartiere anzuführen oder in die Fassaden der Gebäude einzubauen.
- Beleuchtung
Für die Freiflächenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Lampen (LED, Natur-Niederdruckfluorlampen) verwendet werden.
- Durchführung von Schutzmaßnahmen
Es können keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen den Straßenaufbau von klassifizierten Straßen aufgrund des Einsatzes geltend gemacht werden.
- Einfriedigungen entlang der Bahntrasse
Art und Umfang der Einfriedigung entlang der Bahntrasse sind mit der DB Netz AG abzustimmen.
- Entwässerungsplanung, entwässerungstechnische Erschließung Oberflächenbegrünung
Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung (PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
 - Vordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)
 - Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)
 - Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)
 - Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
 - Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218)
 - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

- Beschleunigtes Verfahren** nach § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss:**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2013.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) und nach § 13a (3) BauGB im „Darmstädter Echo“ am 06.08.2013.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Beschluss des Magistrats vom 17.07.2013.
Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Gelegenheit zur Anhörung im „Darmstädter Echo“ am 23.07.2013.
Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB im Technischen Stadtschau, Block D, in der Zeit vom 24.07.2013 bis einschließlich 04.09.2013.

- Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**
Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 15.07.2013

- Öffentliche Auslegung:**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.07.2014
Bekanntmachung des öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo“ am 08.09.2014
Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Technischen Stadtschau, Block D in der Zeit vom 16.09.2014 bis einschließlich 16.10.2014

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.08.2014

- Satzungsbeschluss:**
Dieser Bebauungsplan mit dem im Plan enthaltenen Satzung wurde gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung beschlossen am 23.07.2015
Diese Auslegung stimmt mit dem zur Satzung beschlossenen Plan überein.
Ausfertigung: Darmstadt, am 28.07.2015
Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amle
08. Dezember 2015
Die Dezernentin

Bekanntmachung:
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB und der öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo“ am 23.07.2015
Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 7 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.V.m. § 7 (3) der Übergangsvorschriften der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Technischen Stadtschau, Block D, in der Zeit vom 16.09.2014 bis einschließlich 16.10.2014
Inkrafttreten dieses Bebauungsplans am 22.08.2015
Darmstadt, den 23.07.2015
Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amle
08. Dezember 2015
Die Dezernentin