



BEBAUUNGSPLAN „FUCHSPFAD“ OT WAHLEN Gemeinde Grasellenbach

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.12.2019
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 03.01.2020

Inhalt:	Seite
I. AUSFERTIGUNGSVERMERK	2
II. RECHTSGRUNDLAGEN	3
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
IV. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE	9
V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	9



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Gemeindevertretung Grasellenbach überein. Das für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan „Fuchspfad“ wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan „Fuchspfad“ tritt am Tage der Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung** ((HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 28.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung** (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)
- **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf maximal 2 festgesetzt.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.3.1. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist bis zu einer Höhe von maximal 9,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,0 m ist für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) zulässig, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2. Wandhöhe

Die Wandhöhe ist bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m zulässig. Die Wandhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der traufseitigen Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante.

1.2.3.3. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt ist der Punkt maßgeblich, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse der Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung), liegt.

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die entlang von anbaufähigen Verkehrsflächen verläuft.

Ist der ermittelte Bezugspunkt nicht eindeutig einer Straßenachse zuzuordnen, ist der Schnittpunkt der tangierenden Straßenachsen der maßgebliche Bezugspunkt.

Der Bauherr hat die genaue Höhe der Straßengradiente (die gemäß der Festsetzung Ziffer I.1.10) um bis zu 0,40 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

Bezugspunkt für die an der Straße „Fuchspfad“ gelegenen Grundstücke 1, 7, 8, 15 und 16 (gemäß beispielhafter, vorgeschlagener Grundstücksgrenze) ist der Punkt, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse des „Fuchspfad“, liegt.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1. Abweichende Bauweise

Es sind Einzelhäuser und diese in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Dabei wird aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die straßenseitige Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 25 m beschränkt.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(Siehe Planzeichnung)

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Definitionen im Sinne der folgenden Festsetzungen

Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kfz mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Zu Seitenwänden, die einen Carport oder eine Garage begrenzen, zählen auch Hauswände. Auf die Fläche einer Seitenwand wird nur diejenige Fläche angerechnet, die aus Bauteilen besteht.

1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sowie bauliche Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

1.5.3. Überdachte Stellplätze/Carports müssen einen Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

1.5.4. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m und einen Maximalabstand von 10 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Garagen sind bis zu einer maximalen Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage von 6,5 m zulässig.

- 1.5.5. Ausnahmen von der Einhaltung dieser Mindestabstände können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen, zugelassen werden.
- 1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.7.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen
Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.
- 1.7.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.
- 1.7.3. Installation von Fledermauskästen:
Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte an geeigneten Bäumen im direkten Umfeld des Plangebietes aufzuhängen; für den entfallenden Höhlenbaum ist jeweils ein Fledermauskasten der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN zu installieren; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Die Kästen sind auf der gemeindeeigenen Waldfläche Flur 1, Flurstück 188 zu installieren.
- 1.7.4. Installation von Nistkästen:
Als Ersatz für den Verlust eines Höhlenbaumes (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlen- und Nischenbrüter) werden vorlaufend zum Eingriff an geeigneten Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B oder Typ 2GR (ovales Flugloch) sowie Nischenbrüterhöhle Typ 1N installiert. Die gewählten Standorte sind gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht zu dokumentieren.

Die Kästen sind auf der gemeindeeigenen Waldfläche Flur 1, Flurstück 188 zu installieren.
- 1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1. Es wird eine Fläche zeichnerisch festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers- für die Abwasserbewirtschaftung belastet sind. Diese Bereiche sind von baulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ggf. eingeplante Schächte dieser Anlagen innerhalb der Fläche sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

1.9. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1. Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Straßenraum sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus domestica* - Speierling
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere

1.10. Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (3) BauGB)

- 1.10.1. Die Höhenlage der Achsen der anbaufähigen Verkehrsflächen wird zeichnerisch festgesetzt (siehe Plandarstellung). Abweichungen von bis zu +/- 0,40 m sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1. Zulässig für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen.
- 2.1.2. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis dunkle Farbtöne zulässig. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer, sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer.
- 2.1.3. Unzulässig sind glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metaldächer, sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

2.2. Gestaltung von Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1. Abstellplätze für Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder Fassadenbegrünungen) zu verkleiden.

2.3. Freiflächen

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4. Werbeanlagen

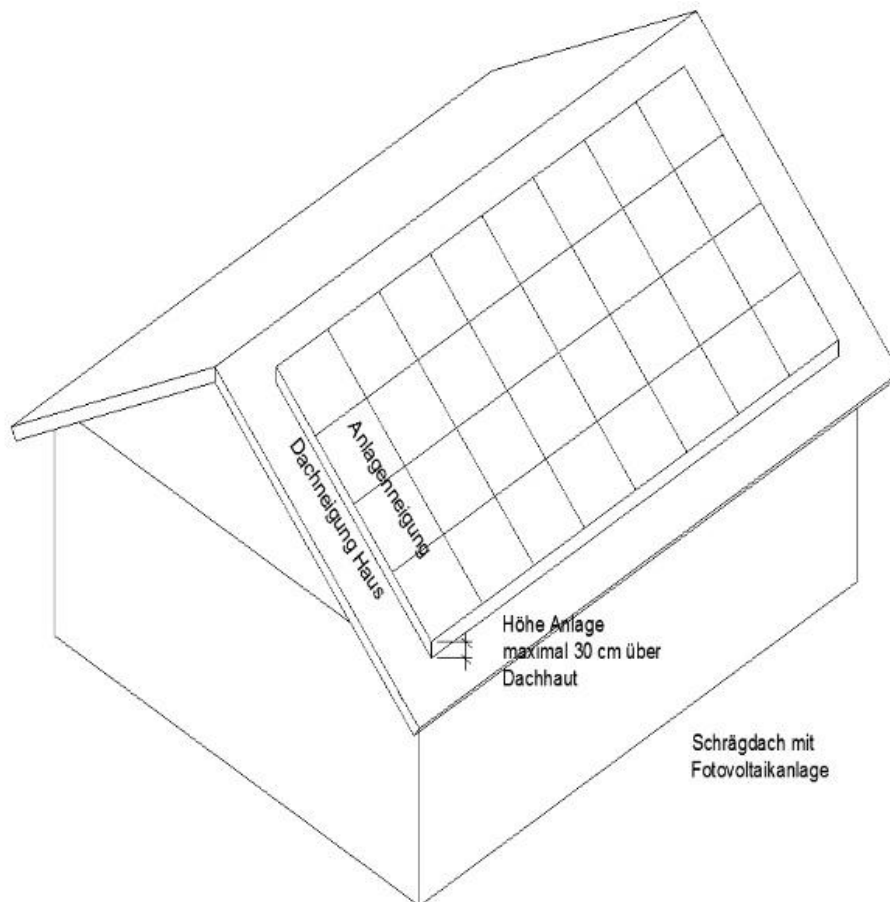
- 2.4.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2. Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

2.5. Solare Energiegewinnung auf Dächern

2.5.1. Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0° bis 3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind, sofern ein horizontaler Abstand zum Dachrand von mindestens 1,5 m eingehalten wird.



IV. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE

- 1.1. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen und Quellen Grasellenbach“. Die in der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Grasellenbach vom 28.12.1982“ festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Allgemeine Hinweise

1. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Die Arbeitsblätter DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ und DWA-M 146 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten –Hinweise und Beispiele“ sind zu beachten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser 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.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen. Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

3. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ($V_{\text{erf.}}$) ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwas-

ser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gelten verkürzte, wiederkehrende Prüfintervalle.

5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr sind die Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt/Main) zu beachten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden.

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Das Baugrundgutachten konstatiert eine grundsätzliche Bebaubarkeit. *„Aufgrund des vorherrschenden setzungsempfindlichen Bodens sind für zukünftige Bauvorhaben den örtlichen Bedingungen angepasste Gründungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch-/Bodenstabilisierungsmaßnahmen, etc.) vorzusehen. Die Art und der Umfang solcher Gründungsvarianten ist u.a. Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen (z.B. Wasserandrang, Wassergehalt/Konsistenz des Bodens) zum Zeitpunkt der Bautätigkeiten und der bautechnischen Ausführungsweise“* (siehe Anlage 1 zur Begründung, Anina, 2019, S.6).

„Für die zukünftigen Bauprojekte sind daher für jedes Objekt separate baugrundtechnische Untersuchungen durchzuführen, um eine dem Projekt angepasste Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung erarbeiten zu können“ (ebda.,S.12)

Grundsätzlich sind die nachstehenden Regelwerke zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

8. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleifen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

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 BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann 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 BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hinzuweisen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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).

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung nicht bekannt. Nach § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5) mitzuteilen.

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

12. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

13. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Die im Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten.

Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Beschränkung der Rodungszeit für einen Höhlenbaum: Ist eine Rodung des Höhlenbaumes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze unvermeidlich, so muss diese grundsätzlich außerhalb der Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter

Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen; aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baum in jedem Fall vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Dies setzt eine Befreiung von § 39 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde voraus.

V 02 Erhalt von Nistgeräten: Die sich innerhalb des Plangebiets befindlichen drei Nistkästen werden wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff von einer fachlich qualifizierten Person an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebietes umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der jeweilige Kasten zu ersetzen. Die neuen Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung (vgl. S 01) festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

V 03 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

V 04 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Dies setzt eine Befreiung von § 39 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde voraus.

V 05 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Der im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude-Komplex wird als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jung-vögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnis-bericht. Dies setzt eine Befreiung von § 39 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde voraus.

Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

S 01 Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

S 02 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Empfohlene Maßnahmen:

E 01 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

E 02 Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

14. Freiflächengestaltungsplan

Im Bauantragsverfahren ist gemäß Bauvorlagenerlass vom 20. September 2007 (StAnz. S. 2044) ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

15. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht

möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aus-
hubüberwachung/Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel ge-
funden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und
umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der
Kampfmittelräumdienst Hessen zu benachrichtigen.

16. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen
Erkundungsarbeiten mit Bohrungen stattgefunden haben. Deren genaue Lage geht aus
den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten
auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Siche-
rungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde
zu treffen.