



Gemeinde Einhausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 176/1, Nr. 179/1, Nr. 779/1 (teilweise), Nr. 779/2, Nr. 791/1 (teilweise) und Nr. 791/2

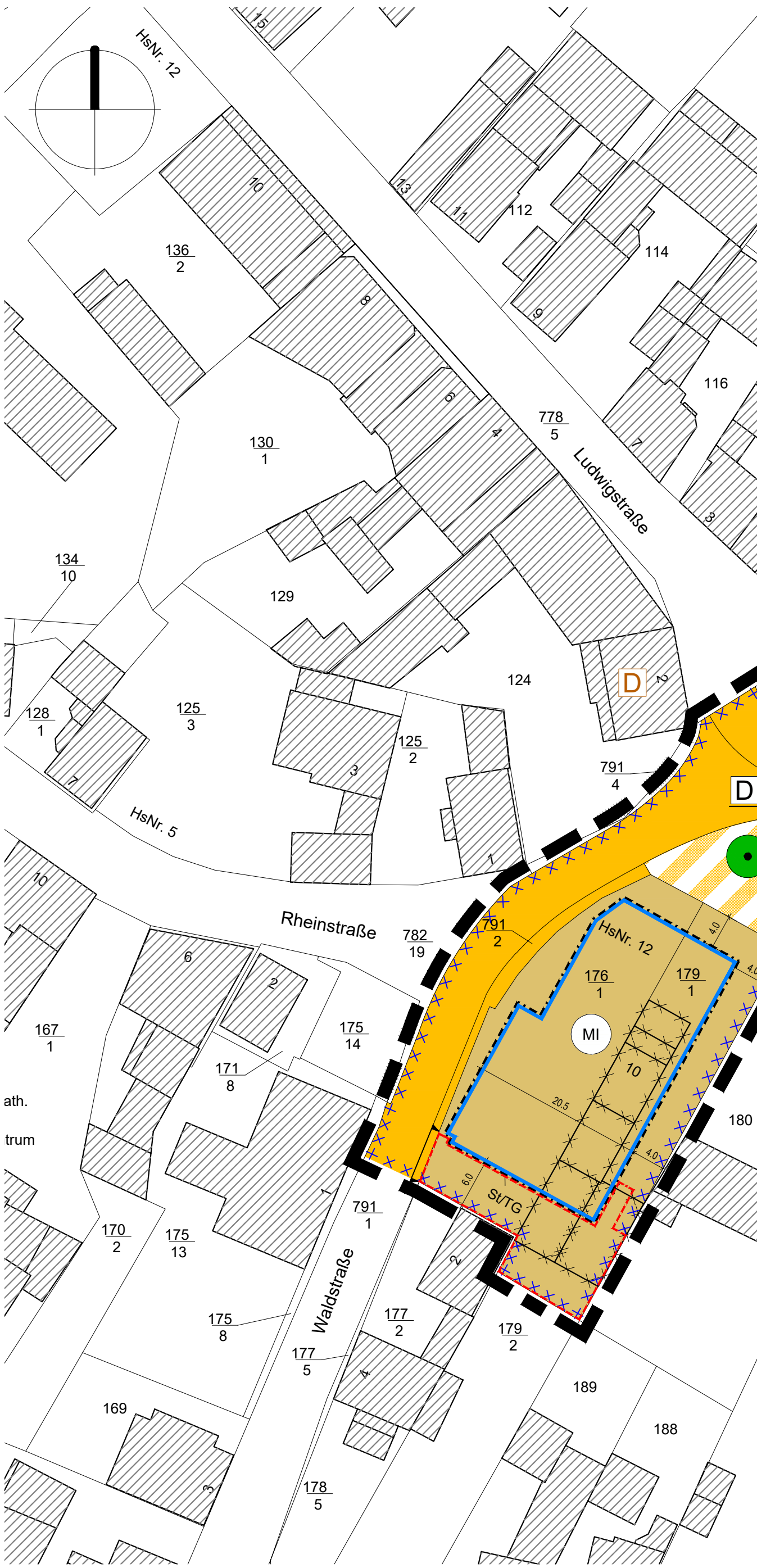
Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in Einhausen wird die am 02.03.1993 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsstabole)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Dachform		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
		GRZ	GFZ	
MI Mischgebiete (§ 9 BauNVO)	0,7 1,8 III			Flachdach bis max. 5°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

VERKEHRSLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)
In den zeichnerisch als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Flächen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Weiterabgelesen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls unzulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. §§ 1 und 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche der Waldstraße in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haus technischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zum Abstützen von Gebäuden (z.B. Stützmauern, Gelände etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Außenanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionschutzrechtes ergibt.

A.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeanteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

A.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils darf zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.5.1. Umgang mit Niederschlagswasser
Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerkporiges Pflaster, Spülflügelpflaster, Rasengittersteine, Rasengummiplaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf, den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu entsorgen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

A.5.2. Dachbegrünung
Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtlänge des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.5.3. Verschluss von Bohrlochern
Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.5.4. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger
Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

A.5.5. Schutz von Insekten
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

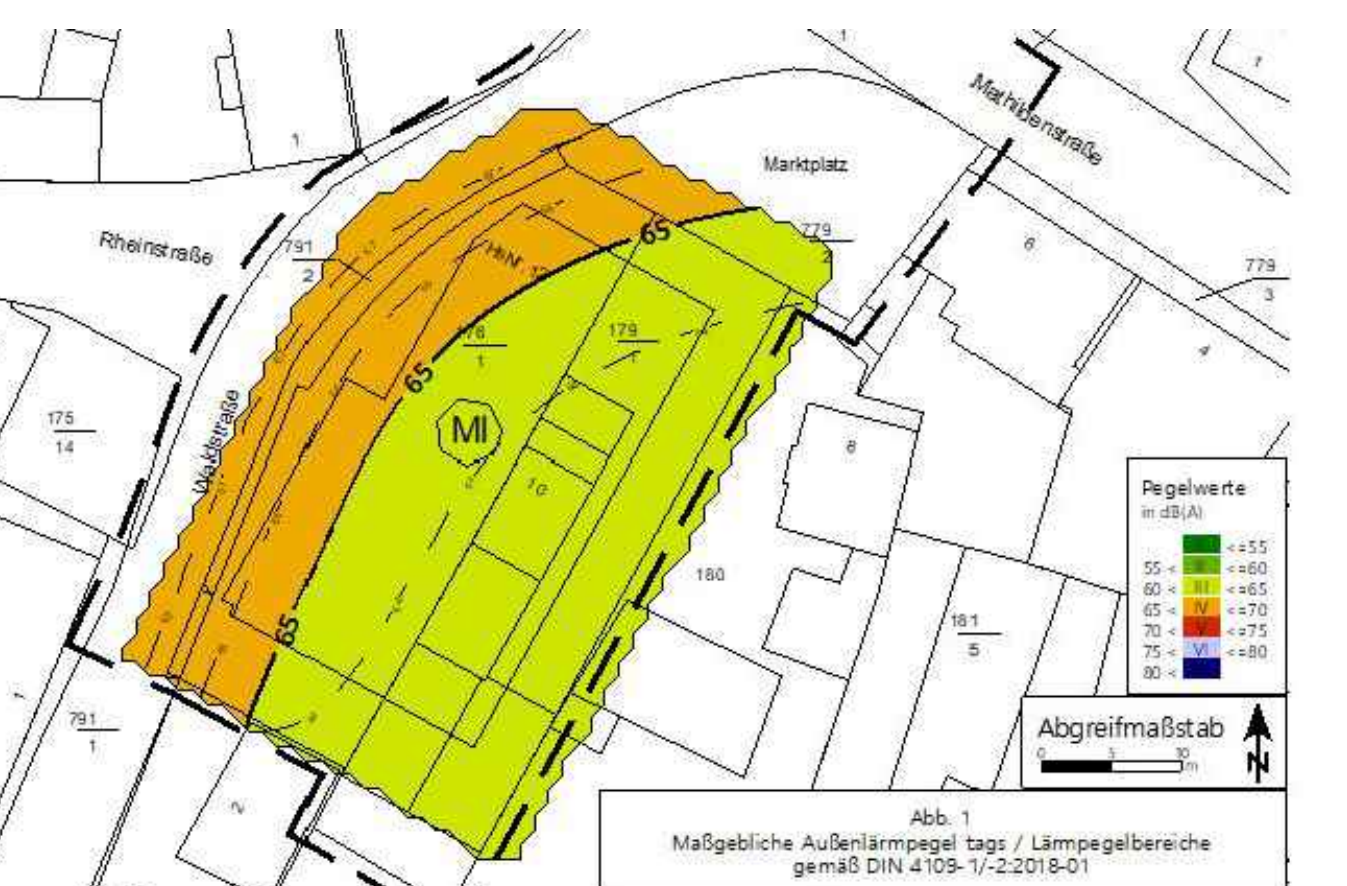
A.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallabstrahlung.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenlärmempfindlichen Flächen sind die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszuhalten. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel LA bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel LA [dB(A)]
1	IV	69 bis 69
2	II	59 bis 60
3	III	61 bis 65
4	V	66 bis 70
5	VI	71 bis 75
6	V	76 bis 80
7	VII	≥ 80

* für maßgebliche Außenlärmpegel LA > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

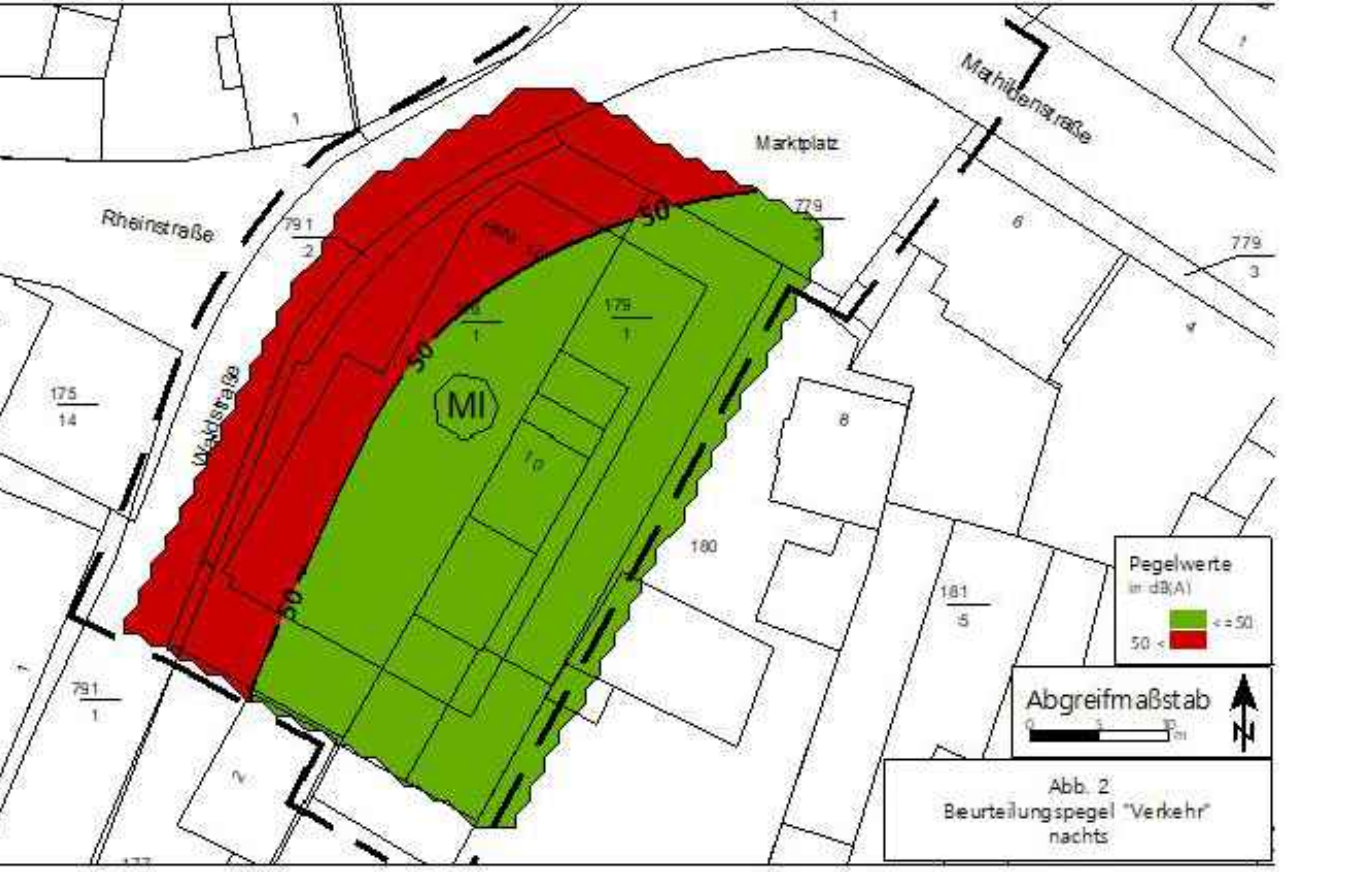
Bei dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können fassaden- und geschossweise tags und nachts der schalltechnischen Untersuchung zum Baueingangsplan entnommen werden (Bericht Nr. 21-3048, Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich westlich der im Plan gekennzeichneten 50 dB(A)-Nach-Isophone besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungsverhältnisse im Gemeindegebiet vor, das auf der Homepage der Gemeinde unter www.einhausen.de oder bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann. Es wird dieser eine objektbezogene Baugrunderkundung durchgeführt, die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher auszuschließen.



Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nach geringere Beurteilungspiegel von Verkehrslärm als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Die Nach-Beurteilungspiegel unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Baueingangsplan entnommen werden (Bericht Nr. 21-3048, Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Darüber hinaus sind Boden-Gitterroste auf privaten Grundstücksflächen (z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt) geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

B. Baurechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 9 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsstabole) festgesetzt.

Stark reflektierende Materialien zur Dachendeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen ausüben. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über den begrüntem Dachflächen zulässig sind. Eine entsprechende Doppelnutzung wird von der Gemeinde begünstigt.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter
Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhalten, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehten, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

B.2.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter
Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhalten, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehten, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gäben und entsprechende Gabelnelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstücksbefriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstücksbefriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Vermessungsgeländerevier Bereich
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (S.Nr.21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit sehr hohen sowie mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden muss. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 2-3 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001). Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5-7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1979).

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Verantwortung der Bauherrn hinsichtlich des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschritten werden, sondern er ist vor abzuschließen.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefällt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Erlauerte der Bundes-EMAS-Richtlinie (EMAS) für den Wirkungsgrad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte 2.0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-TR-Boden) für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (M 20) unterliegt. Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. innerhalb wasserdrurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte 2.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte 2.0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des schwarzen Bodenschutzes (BdSchV) im überbauten Bereich des Bodenschutzes (BdSchV) sind die Bereiche von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Erlauerte der BdSchV für den Wirkungsbereich 2.0 der LAGA M 20 bzw. 2.0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BdSchV für den Wirkungsbereich Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschützliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrn, die Bauherrnhaftung durch die beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdraushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdraushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellflächen angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

D.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese aufreißbar hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

D.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergieerzeugung
Zur Minimierung schädlicher Umwelteinlastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energierformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

D.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten
Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen nachfolgend aufgeführte Arten sind empfehlenswert. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Biene- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.7.1. Laubbäume
Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerie), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartjäger), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schiele), Sorbus cataracta (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Waldrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenigster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühlircht.

D.7.2. Sträucher/Hecken
Acer campestre* (Feldahorn), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartjäger), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schiele), Sorbus cataracta (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Waldrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenigster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühlircht.

D.7.3. Kletter- und Rankpflanzen
Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblättr/Jelängerjehleber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Gewässerregimentiers bzw. des Kanalbetriebers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Bärenrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzugeben. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizölagerung), so sind im Maßstab der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AVWS) Stoffe für die Beseitigung zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Anordnung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden, die diesen Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfehlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zaunleiche). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie ethisch zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgelder und Strafverfahren der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baueingriffspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche bzw. rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrnhaftung ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, erbtindet diese die Bauherrnhaftung nicht von der Pflicht, bei einem Baueingriff im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach der Prüfung der freistrichtig eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluß** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 07.06.2022

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensrichtlinien werden bekundet.

D.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“
Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzenlisten unter Punkt D.7).

Bei der Grünlandsanpass sollte bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regioarten“ oder „RegioZeit“ zertifiziert sind. Beispielfeld genannt seien hier:

- „Rieger-Hofmann“-Nr. 01: „Blumenweisse“
- „Rieger-Hofmann“-Nr. 02: „Frühweisse“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blütenhelen/Bühtstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angebaut und angelegt werden. Beispielfeld werden hier geeignete Mischungen drei Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regioarten“ bzw. „RegioZeit“ zertifiziert sind:

- „Rieger-Hofmann“-Nr. 08: „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- „Appels Wilde Samen“-„Veitshochheimer Bienenweide“
- „Spaten-Zellen/Wildackerkopf“-„Lebensraum Regen“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesetzten Blütenhelen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenansatz während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.8.3. Ökologische Aufwertung des Plangebietes
Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsba - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, größere Fassaden- und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7) zu bepflanzen.

D.9. Immissionschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen befindet. Gegen den Straßenbaustreifer von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Einhausen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Straßen planfestgestellt sind.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße abgewandten Gebäudeselle vorzusehen (Grundrissorientierung).

D.10. Kampfmittelräumdienst
Der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverfälliger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

D.11. Freiflächenplan
Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenanträge). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

D.12. Stellplatzsatzung
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

D.13. DIN-Normen
Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Einhausen eingesehen werden: