Gemeinde Einhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 794 (teilweise), Nr. 802, Nr. 803, Nr. 804, Nr. 920, Nr. 921 und Nr. 922

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 800 (teilweise), Nr. 801 (teilweise), Nr. 910, Nr. 911, Nr. 912 und Nr. 913

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Knippel" in Einhausen wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel" (in Kraft getreten am 31.08.2018) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die eingrünenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bau-weise	Dach/Form Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollge-schosse	Traufwand-höhe in m über Bezugspunkt [1]	First-höhe in m über Bezugspunkt [1]		
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a / a_D	Satteld., Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 45°
5	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	11,00	14,00	a / a_D	Satteld., Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 45°
6	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,2	III	11,00	14,00	a / a_D	Satteld., Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 45°

[1] Siehe textliche Festsetzung A.2.
[2] Siehe textliche Festsetzung A.3.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2 | S	Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
6	Mischgebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a / a_D	Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
a / a_D	Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafohäuschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

SI	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze hier: Fahrradabstellanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GI/Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen hier: Einzelgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Nachbargrundstücke (gegenseitiges Begehungs- und Überfahrtrecht)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzanlage (siehe Festsetzung A.11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
SUP	Baugrenze für die Festsetzung der Höhenlage von Stellplätzen und Garagen mit Angaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Grenzgaragen gemäß schalttechnischer Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 26.06.2017 zum Bebauungsplan	
	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Verdrängungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Katasteramtliche Vermessung für Bebauungsplanverfahren und Digitalisierung, Stand 06.07.2019

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Geothestraße 11
64625 Bensheim
Tel. 06251 8 55 12 - 0
Fax 06251 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2jb.de
http://www.s2jb.de

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Knippel" (in Kraft getreten am 31.08.2018) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im „Allgemeinen Wohngebiet" für den mit Kennziffer 2 gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im „Allgemeinen Wohngebiet" für den mit Kennziffer 5 gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im „Mischgebiet" für den mit Kennziffer 6 wird im „Mischgebiet" mit der Kennziffer 6 festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Für die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung (Nutzungsschablone) sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenbezugspunkte in den öffentlichen Verkehrsflächen als untere Bezugshöhe maßgebend. Die Bezugshöhe ist zwischen den zeichnerisch bestimmten Punkten zu interpolieren und verläuft von der straßenseitigen Mitte des jeweiligen Baugrundstückes zu diesem. Die Eingrünfläche ist die Höhe in beiden Straßenachsen zu ermitteln und der Mittelwert als Bezugshöhe anzunehmen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die in den textlichen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Traufwand- und Firsthöhe ist für verschiedenen Dachformen wie folgt definiert:

Die festgesetzte Firsthöhe kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (auch Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,5 m auf einer Grundfläche von 5 % der Gesamtfläche 10 m² je Gebäude überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die maximale Länge von Hausgruppen im Teilbereich mit der Kennziffer 2 wird auf 40 m begrenzt. In den mit Kennziffer 5 und 6 gekennzeichneten Bereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Der Begrenzung der Gebäudelänge gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen, Keller usw.). Ebenso gilt diese Begrenzung jeweils für Bestandsgebäude, welche innerhalb dieses Bebauungsplanes ersetzt werden.

Im Teilbereich mit der Kennziffer 2 sind Einzelhäuser nicht ausnahmsweise auch Einzelhäuser in Form von zweier Hausgruppen (Doppelhäuser) mit Talbung nicht zulässig. Die Grundstücksbreite muss jeweils mindestens 600 m² betragen und wobei diese eine Mindestbreite von 20 m aufweisen müssen (d.h. aus mindestens zwei Mittelhäusern und zwei Endhäusern bestehen müssen). In Ihren Grundstücken sind Einzelhäuser mit der Längenerstreckung gemäß Absatz 2 analog der Bestimmung für Hausgruppen (maximal 40 m) anzuwenden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb des Teilgebietes mit Kennziffer 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 110 m² und eine maximale Grundstücksgröße von 300 m² festgesetzt (gilt bei realer Grundstücksteilung innerhalb der Hausgruppen), wobei eine Mindestbreite von 20 m nicht unterschritten werden darf. Innerhalb des mit Kennziffer 5 und 6 gekennzeichneten Bereiche wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

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

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Im Bereich der Einzelhäuser sind oberirdische Garagen und Carports sowie oberirdischen Stellplatzanlagen unzulässig (gilt nicht bei Errichtung innerhalb der Garage).

Unterirdische Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) sowie dazugehörige Zufahrts-Rampen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung A.1 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Für die in der textlichen Festsetzung A.3. formulierte Ausnahme wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei begrenzt.

In den Teilgebieten mit der Kennziffer 2 und 5 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Bei gemäß den genutzten Gebäuden in den Teilbereichen 5 und 6 reduziert sich die zulässige Zahl von Wohnungen um eine Wohneinheit je 150 m² Grundstücksfläche, die durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in Anspruch genommen wird. Wohngebäude können durch eine Tiefgarage verbunden sein, wobei die Begrenzung der Wohnungszahl dann für jedes die aufgebenden Wohngebäude gilt.)

7. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In den Teilgebieten mit Kennziffer 5 und 6 müssen die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

8. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Eine Ein-/Ausfahrt mit einer Einzelbreite von bis zu 6 m zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Als die geplantes Wohngebiet oder Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind auf Höhe der angrenzenden Straßenhöhe zu modellieren. Ausgenommen sind Flächen, die zur Herstellung der Zufahrten oder der Straßen sind dabei maßgeblich.

Ein Einzelgrundstück ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.

Die spätere Geländehöhe innerhalb der Baugrundstücksflächen kann von der festgesetzten Höhe der Aufschüttungen abweichen, sofern die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) eingehalten werden. Die Aufschüttungen dürfen jedoch nicht zu Beeinträchtigen der Nachbargrundstücke führen.

Ein Einzelgrundstück ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.

Die spätere Geländehöhe innerhalb der Baugrundstücksflächen kann von der festgesetzten Höhe der Aufschüttungen abweichen, sofern die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) eingehalten werden. Die Aufschüttungen dürfen jedoch nicht zu Beeinträchtigen der Nachbargrundstücke führen.

Ein Einzelgrundstück ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.

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

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können als Versickerungsflächen verwendet werden und sind in den Übrigen extensiv zu unterhalten.

Das Ausbringen von Düngemitteln und Holzkappen ist untersagt.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf privaten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Flächen oder aus dem Oberflächenabfluss ist durch Anlagen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen.

Terrassen, Stellplätze und private Wege sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzrechtlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundfläche und zum vorliegenden ausgeführten Maßnahmenkonzept (Dipl.-Biologe Dr. Gruschka) sind folgende Maßnahmen auf der Produktplatte der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, Schorndorf entlehnt: qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenfalls einsetzbar. Die Maßnahmen sind gemäß der Angaben des Herstellers zu montieren und zu betreiben. Ergänzend zu den artenschutzrechtlichen Betrachtung zum Eingriffsbebauungsplan enthalten ist, wie sich auch die Maßnahmenwirkung und entsprechend wiederholt.

Vermeidungsmaßnahmen

V 02: Vorläufende Kontrolle des Rodungsbereiches (Baumhöhlen)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor jeder Rodungsphase eine Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen; alle angetroffenen Höhlenbäume sind dabei deutlich sichtbar zu markieren.

V 03: Vermeidungsmaßnahme bei der Fällung von Höhlenbäumen

Gemäß Maßnahme V 02 sind Höhlenbäume, die zur Fällung vorgesehen sind zur Fällung im Herbst (August bis Oktober, Temperaturen über 10° C) unter Anwendung schonender Methoden (z.B. Einsatz einer Motorsäge durch eine fachkundige Person auf Besitz zu untersuchen. Höhlen- und Spaltenquartiere sind in diesen Zuge zu verschließen, um zu verhindern dass sie von Fledermäusen und Vögeln als Winterquartier genutzt werden. Die bei dieser Kontrolle bereits vorgefunden werden, sind nach dem abendlichen Ausflug der Tiere zu verschließen.

V 04: Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - zulässig; dies entspricht gleichzeitig auch den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

V 05: Beschränkung der Ausführungszeit

Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baufeldfreimachung ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - zulässig. Als Ausnahme können Erdarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, sofern im Rahmen einer Baufeldkontrolle durch eine fachlich geeignete Person festgestellt wird, dass keine Brutvorkommen betroffen sind. Die Baufeldkontrolle ist maximal 24 Stunden vor Beginn der Arbeiten durchzuführen. Hierüber ist eine Dokumentation anzufertigen. Personal auf vorhandene Bodenreliefe oder Nester in Mauerritzen u.Ä. absuchen; sofern solche gefunden werden, sind diese unverzüglich zu verschließen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhalten ist in diesen Fall einen Ergebnisbericht.

V 06: Fang und Umsiedlung betroffener Individuen

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) in den potenziellen Siedlungsarealen sind die ggf. vorkommenden Reptilien (Zauneidechsen) zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Durch eine Begutachtung / Übergütung der potenziellen Siedlungsräume kann vorbereitet zum Eingriff festgestellt werden, ob tatsächlich Zauneidechsen vorkommen; die Nachsuche muss während der maßgeblichen Aktivitätszeiten der Tiere (April bis September) erfolgen und entscheidend ist das Begehungsseminar bei geeigneten Witterungsbedingungen umfassen. Bleibt die Nachsuche ohne Ergebnis, kann von einem Vorkommen ausgegangen werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist über das Begehungsergebnis zu informieren.

V 07: Zuwanderungsbarrieren

Es ist sicherzustellen, dass Zauneidechsen aus den angrenzenden Habitatkomplexen in die Rohbodenflächen des zukünftigen Baufeldbereiches einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), sind die Baufelder die an den potenziellen Siedlungsraume der Zauneidechse angrenzen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes" zu diesen hin abzudecken. Die genaue Festlegung der Verlauf der Zuwanderungsbarrieren ist durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und im Rahmen eines Ergebnisberichtes gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße nachzuweisen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die in den textlichen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Traufwand- und Firsthöhe ist für verschiedenen Dachformen wie folgt definiert:

Die festgesetzte Firsthöhe kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (auch Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,5 m auf einer Grundfläche von 5 % der Gesamtfläche 10 m² je Gebäude überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die maximale Länge von Hausgruppen im Teilbereich mit der Kennziffer 2 wird auf 40 m begrenzt. In den mit Kennziffer 5 und 6 gekennzeichneten Bereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Der Begrenzung der Gebäudelänge gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen, Keller usw.). Ebenso gilt diese Begrenzung jeweils für Bestandsgebäude, welche innerhalb dieses Bebauungsplanes ersetzt werden (Bestandsgebäude).

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb des Teilgebietes mit Kennziffer 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 110 m² und eine maximale Grundstücksgröße von 300 m² festgesetzt (gilt bei realer Grundstücksteilung innerhalb der Hausgruppen), wobei eine Mindestbreite von 20 m nicht unterschritten werden darf. Innerhalb des mit Kennziffer 5 und 6 gekennzeichneten Bereiche wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

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

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Im Bereich der Einzelhäuser sind oberirdische Garagen und Carports sowie oberirdischen Stellplatzanlagen unzulässig (gilt nicht bei Errichtung innerhalb der Garage).

Unterirdische Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) sowie dazugehörige Zufahrts-Rampen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung A.1 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Für die in der textlichen Festsetzung A.3. formulierte Ausnahme wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei begrenzt.

In den Teilgebieten mit der Kennziffer 2 und 5 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Bei gemäß den genutzten Gebäuden in den Teilbereichen 5 und 6 reduziert sich die zulässige Zahl von Wohnungen um eine Wohneinheit je 150 m² Grundstücksfläche, die durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in Anspruch genommen wird. Wohngebäude können durch eine Tiefgarage verbunden sein, wobei die Begrenzung der Wohnungszahl dann für jedes die aufgebenden Wohngebäude gilt.)

7. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In den Teilgebieten mit Kennziffer 5 und 6 müssen die Wohnungen barrierefrei erreichbar erreichbar sein.

8. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Eine Ein-/Ausfahrt mit einer Einzelbreite von bis zu 6 m zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Als die geplantes Wohngebiet oder Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind auf Höhe der angrenzenden Straßenhöhe zu modellieren. Ausgenommen sind Flächen, die zur Herstellung der Zufahrten oder der Straßen sind dabei maßgeblich.

Ein Einzelgrundstück ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.

Die spätere Geländehöhe innerhalb der Baugrundstücksflächen kann von der festgesetzten Höhe der Aufschüttungen abweichen, sofern die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) eingehalten werden. Die Aufschüttungen dürfen jedoch nicht zu Beeinträchtigen der Nachbargrundstücke führen.

Ein Einzelgrundstück ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.

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

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können als Versickerungsflächen verwendet werden und sind in den Übrigen extensiv zu unterhalten.

Das Ausbringen von Düngemitteln und Holzkappen ist untersagt.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf privaten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Flächen oder aus dem Oberflächenabfluss ist durch Anlagen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen.

Terrassen, Stellplätze und private Wege sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzrechtlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundfläche und zum vorliegenden ausgeführten Maßnahmenkonzept (Dipl.-Biologe Dr. Gruschka) sind folgende Maßnahmen auf der Produktplatte der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, Schorndorf entlehnt: qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenfalls einsetzbar. Die Maßnahmen sind gemäß der Angaben des Herstellers zu montieren und zu betreiben. Ergänzend zu den artenschutzrechtlichen Betrachtung zum Eingriffsbebauungsplan enthalten ist, wie sich auch die Maßnahmenwirkung und entsprechend wiederholt.

Vermeidungsmaßnahmen

V 02: Vorläufende Kontrolle des Rodungsbereiches (Baumhöhlen)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor jeder Rodungsphase eine Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen; alle angetroffenen Höhlenbäume sind dabei deutlich sichtbar zu markieren.

V 03: Vermeidungsmaßnahme bei der Fällung von Höhlenbäumen

Gemäß Maßnahme V 02 sind Höhlenbäume, die zur Fällung im Herbst (August bis Oktober, Temperaturen über 10° C) unter Anwendung schonender Methoden (z.B. Einsatz einer Motorsäge durch eine fachkundige Person auf Besitz zu untersuchen. Höhlen- und Spaltenquartiere sind in diesen Zuge zu verschließen, um zu verhindern dass sie von Fledermäusen und Vögeln als Winterquartier genutzt werden. Die bei dieser Kontrolle bereits vorgefunden werden, sind nach dem abendlichen Ausflug der Tiere zu verschließen.

V 04: Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - zulässig; dies entspricht gleichzeitig auch den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

V 05: Beschränkung der Ausführungszeit

Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baufeldfreimachung ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - zulässig. Als Ausnahme können Erdarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, sofern im Rahmen einer Baufeldkontrolle durch eine fachlich geeignete Person festgestellt wird, dass keine Brutvorkommen betroffen sind. Die Baufeldkontrolle ist maximal 24 Stunden vor Beginn der Arbeiten durchzuführen. Hierüber ist eine Dokumentation anzufertigen. Personal auf vorhandene Bodenreliefe oder Nester in Mauerritzen u.Ä. absuchen; sofern solche gefunden werden, sind diese unverzüglich zu verschließen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhalten ist in diesen Fall einen Ergebnisbericht.

V 06: Fang und Umsiedlung betroffener Individuen

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) in den potenziellen Siedlungsarealen sind die ggf. vorkommenden Reptilien (Zauneidechsen) zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Durch eine Begutachtung / Übergütung der potenziellen Siedlungsräume kann vorbereitet zum Eingriff festgestellt werden, ob tatsächlich Zauneidechsen vorkommen; die Nachsuche muss während der maßgeblichen Aktivitätszeiten der Tiere (April bis September) erfolgen und entscheidend ist das Begehungsseminar bei geeigneten Witterungsbedingungen umfassen. Bleibt die Nachsuche ohne Ergebnis, kann von einem Vorkommen ausgegangen werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist über das Begehungsergebnis zu informieren.

V 07: Zuwanderungsbarrieren

Es ist sicherzustellen, dass Zauneidechsen aus den angrenzenden Habitatkomplexen in die Rohbodenflächen des zukünftigen Baufeldbereiches einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), sind die Baufelder die an den potenziellen Siedlungsraume der Zauneidechse angrenzen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes" zu diesen hin abzudecken. Die genaue Festlegung der Verlauf der Zuwanderungsbarrieren ist durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und im Rahmen eines Ergebnisberichtes gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße nachzuweisen.

11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen

In der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lage ist entlang der Industriestraße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m bis 3,5 m über der Höhe der Hofauffahrt der Hessischen Bitburger dürfen zur Herstellung der Lärmschutzwälle Erdmassen verwendet werden (vgl. textliche Festsetzung A.8.).

Die Einmündungen und Kreuzungen sind in den Grundschallpegelkarten schallschutzlos von 5 m Kantenhöhe (gemessen entlang der Straßenmitte) von Gebäuden und sonstigen Bewuchs über 1,0 m Wuchshöhe freizuhalten.

Bäume und Pflanzungen dürfen innerhalb dieser Sichtfelder nicht zu einer sichtbaren Verkehrshindernissen führen. Insbesondere sind Blickbeziehungen auf Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante (Nachweis HEU-Hegmann).

13. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Erdmassen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Lage der Grundschallschutzbauten der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wird in einer Tiefe von 3,0 m als Straßengrenze als Fläche für Aufschüttungen und Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gemäß textlicher Festsetzung A.8.).

Die Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 (Steigung : Abstand) herzustellen.

14. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Abgrenzungen Höhenlage und des Mischgebietes im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO wird gemäß textlicher Festsetzung A.2. festgesetzt.

**15. Kennzeichnung von Flächen, bei deren B