



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 37 "Südlich Brunnengewann"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 691/4, Nr. 691/5, Nr. 691/6, Nr. 691/7, Nr. 1443 (teilweise)

und Nr. 1447 (teilweise)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauweise	Dachform	Bauordnung- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise			
GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	Festhöhe in m über Bezugspunkt 1)	offen	Sattel- Walmdach 15°-44°	
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,50	offen	

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich Brunnengewann“ wird der wirksame Bebauungsplan Nr. 32 "Im lichten Flecken" (in Kraft getreten am 01.07.2009) in Teilbereichen überplant und ersetzt.



LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

➡ Reine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

— Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSLINIEN

☐ Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

🌳 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten gemäß Textfestsetzung A4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

🌳 Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

☐ Gebäude Bestand

☐ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernäsungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 und 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im „Reinen Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Zeichnerisch für diese baulichen Anlagen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis auf § 3 Abs. 1 Hessische Garagenverordnung (GaV): „Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt nicht für offene Kielegaragen, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.“

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind als Hausgärten anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, befestigten Wegen, Pavillons, Gartenhöfen, Teich- und Brunnenanlagen sowie Möblierungen / Sitzgelegenheiten oder fest installierten Spiel- und Sportgeräten, sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und ökologische Aufwertung:
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpapeln ist unzulässig.
Auf privaten befestigten Flächen anfallen, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.
Terrassen, Stellplätze und private Wege sind wasserundurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern.

Artenschutz- und Artenschutzmaßnahmen:
Insektenschutz: Es sind nur unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.
Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten: Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Verschuss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Ausführungszeit 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person durchgeführt wird. Hierzu ist das besaunerte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodenreste abzusuchen. Im Nachweissfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlages von 6 dB(A) für Ton- und Informationsleitigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schallempfindlichen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des reinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	Erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittlere Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Vor dem Einbau Sonnenlichtreflektoren verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schilzenswerte Daueraufenthaltsflächen (Räume nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen des Landesinstitutes für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengerätmitteln) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt, Schutzbehälter, Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schützbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freizeitz) kommt.

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengerätmitteln) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt, Schutzbehälter, Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schützbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freizeitz) kommt.

7. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
An den Zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Bäume der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Hierbei ist der Mindestabstand von Bäumen zur Grundstücksgrenze nach 38 Abs. 2c des hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) einzuhalten.

Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verplandet, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Großkronige Bäume:	Kleinkronige Bäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Corylus colurna (Baumhasel)	Amenancher arborea (Felsenbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Crategeus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Magnolia kobus (Baumagnolie)
Sorbus domestica (Speierling)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Zierkirschen und -spindel
	Obstgehölze in Arten und Sorten

8. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Als Höhe des Reinen Wohngebiets bzw. der überbaubaren Fläche und der Flächen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 2 Abs. 6 BauGB wird die Straßenhöhe im Bereich vor dem Grundstücksrand, gemessen in der Straßenmitte vor der Grundstücksmitte bestimmt.

9. Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches

Ried, festgesetzt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S.1659^f (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches (BBodSchV), insbesondere §§ 12 BBodSchV, einhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, festgesetzt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S.1659^f (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried sind zu beachten. Auf das bei der Gemeinde einsehbare Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen in Einhausen wird verwiesen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 HBO)
Die Dacheneinfriedung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelfarben bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 15° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig, wobei auch von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Mauern und Mauersockel zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme sind Trockenmauern und Galbolen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind im Übrigen ausschließlich bräunlichgelbe Zäune aus Metall (Stabträger- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken zulässig.

Entlang der Westgrenze der Grundstücke ist die Anpflanzung einer Hecke (in Ergänzung zu der festgesetzten Baumreihe) auf der gesamten Länge der Grenze zwingend festgesetzt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten abgängige Sträucher sind umgehend zu ersetzen.

Hecken zur Einfriedung von Grundstücken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der nachfolgenden Auswahlhilfe herzustellen:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartiegel	Corylus avellana	Haselnuss
Craetaegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernelrose
Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

3. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhalten, so umplanen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

4. Anzahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)
Der in den bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisende Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steinergüsse, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Beflagnungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass lehrwürdige Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung (BauNVO).

Die Löschwasserermenge muss für eine Löscheinheit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweiszeichen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Bodenschutz und Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Einhausen ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altflächen, Altlagierungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, Dezernat IV/ds 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz der Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen 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 überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Erdmuttermaterial zu verwenden.

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

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

Außerdem wird auf das Verschlechterungsverbot nach Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen. Insbesondere § 12 BBodSchV ist bei einer geplanten Geländeauffüllung zu beachten.

Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum

Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere §§ 12 BBodSchV, einhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, festgesetzt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S.1659^f (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sind diese bei der Durchführung Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist der Erlaubnis des Gewässerregulierers bzw. der Kanaltreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu befragen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwassererinnern.

Die Nutzung von Grundwasser zum Betrieb einer Erdwärmsonde oder einer geothermischen Brunnenanlage ist erlaubnispflichtig (Wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

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

5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus wird empfohlen, Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch anzulegen. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese artubersicher hergestellt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen muss schadlos erfolgen. Im Rahmen der Niederschlagswasserversickerung ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sicherarmes sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Bauteile als Heizenergieträger und die Solarausnutzung
Die Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Standflächen für Abfallbehälter und die Errichtung von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung zur Grundstücksgrenze kleiner als 5 m), ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der jeweils zuständigen Behörde zu klären.

7. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes, Belange des Artenschutzes
Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen. Es wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen, an Neubauten geeignete Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterliegbare Holzverschalungen - zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden).

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

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, verbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

Für Bauteileinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Errichtung überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden. Auch in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind, werden dafür nicht verwendet werden.

Als Bauteileneinsatz dient das vorhandene Straßennetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt.

Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Bauzettelplanung (M1): Die Gemeinde verpflichtet sich bei geeigneter Einricht der Fläche noch einmal sicher zu stellen, dass das Vorkommen von Feldhamstern ausgeschlossen ist. Dies wird durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Schutz der Zauneidechse (M2): Im Rahmen der Erfassung werden innerhalb des Planungsraumes 153 geeigneter Witterung keine Zauneidechsen nachgewiesen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zauneidechsen in den Planungsraum einwandern könnten, sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die geplanten Vorhaben sicher ausgeschlossen werden können.

Lenkung der Zauneidechsen (M3): Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse kann dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leitelinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass die Schutzstatbestände nicht einschlägig sind (Vermeidungsmaßnahme). Die Wirksamkeit der Leitelinrichtungen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen.

Umsiedlung der Zauneidechsen (M4): Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht oder nur eingeschränkt möglich, so sind die Zauneidechsen abzufangen und in die neu geschaffenen Habitats umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicher zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können. Dies gilt umso mehr als die durch die Baubüchigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Etlapgeplätze geschaffen werden können (Vermeidungsmaßnahme).

8. Freiflächenplan
Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenheft) einzuschicken, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden geplannten Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen, Maßnahmen zum Ausgleich) übernommen und konkretisiert werden.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen und sonstige Regelwerke
DIN-Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird (hier DIN 4109 und Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“), können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Einhausen eingesehen werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB durch die Gemeindevertretung	am 11.06.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 03.08.2018
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum	