



# Gemeinde Einhausen

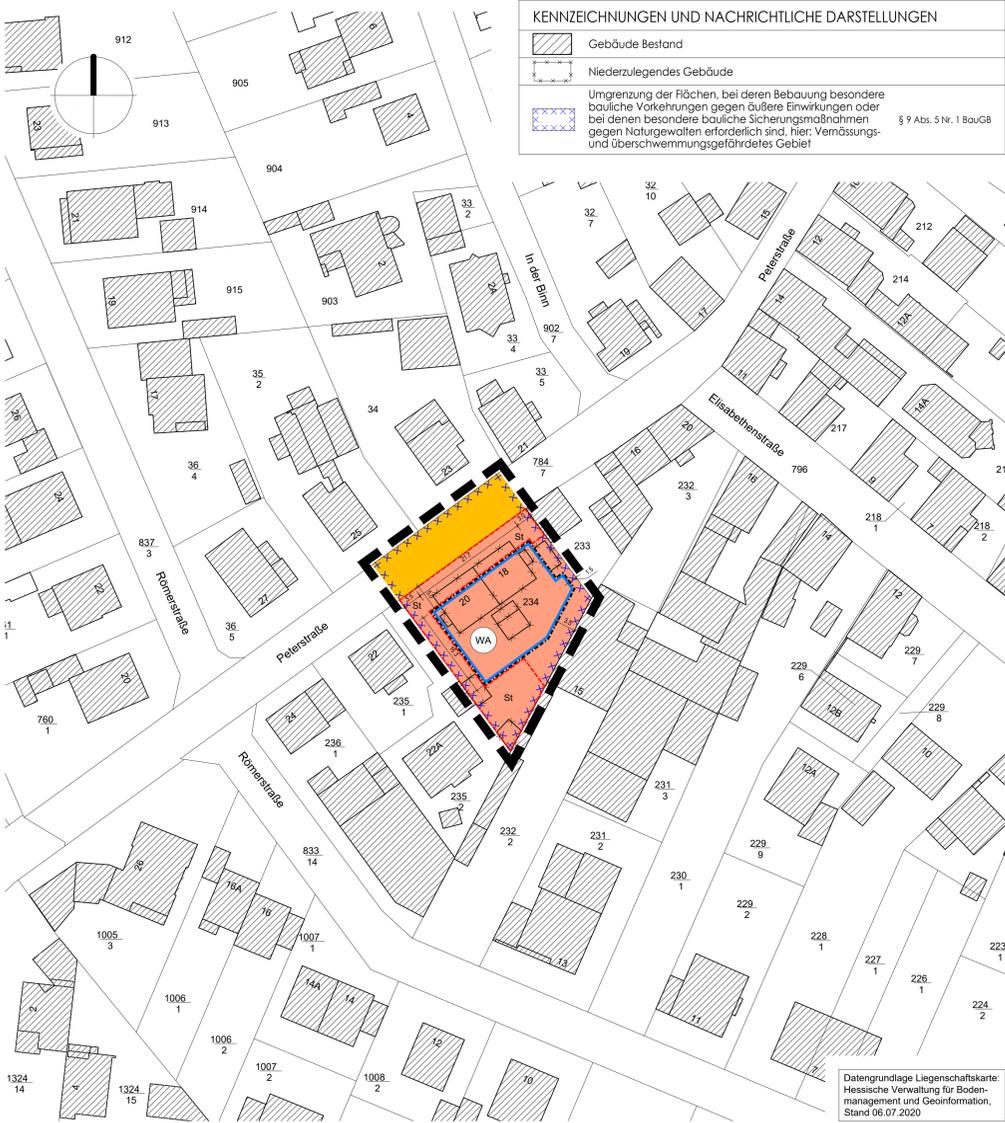
## Bebauungsplan Nr. 40 "Peterstraße 18-20" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 234 und Nr. 784/7 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)					
<small>(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)</small>					
Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung		Dachform und Dachneigung	
GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhen baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	Sattel-, Flach-, Waln- oder Putzdach maximal 45°	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		0,5	1,2	III

<sup>1)</sup> Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Umgränzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
<b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN</b>	
	Gebäude Bestand
	Niederzulegendes Gebäude
	Umgränzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vernäsmis- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



## 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 und Nr. 7 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

In den zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

#### 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 (Nutzungsschablone) festgesetzt.

**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 (Nutzungsschablone) festgesetzt.

**A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) 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 (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrliftschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzrisiko (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu 1,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Außenanlagen auch größere Höhen zulässig werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissions-schutzrechtes 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 Gebäudeeile 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 dafür zeichnerisch festgesetzten 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. Entwässerungsporiges Pflaster, Schwammplaster, Rasenflächenplaster, Schotterrasen oder andere versickerungsfähige Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

**A.5.2. Dachbegrenzung**  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° 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 Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttungsgemisches mindestens 12 cm betragen.

**A.5.3. Beschränkung der Rodungszeit**  
Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

**A.5.4. Beschränkung der Ausführungszeit**  
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend besuchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodenmister abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweilfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

**A.5.5. Verschluss von Bohrlöchern**  
Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

**A.5.6. 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.5.7. 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. 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.

Für die Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 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 (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Zur Dachneigung nicht zu begründender Teile von Dächern (siehe Festsetzung A.5.2) sind ausschließlich ziegelrot bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Fasernetze ist unzulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dachneigung 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 aufweisen. (Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über den begründeten Dachflächen zulässig sind. Ein entsprechende Doppelnutzung würde von der Gemeinde begrüßt.) Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonachsteine) zulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer (sofern Festsetzung A.5.2 nicht greift) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

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

##### B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einhausen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, 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-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente 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 sind.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstücks-einfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückeinfriedung 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 im Übrigen unzulässig.

### C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

#### C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vernäsmis- und überschwemmungsgefähr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

**C.1.1. Vernäsmisgefähr**  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (StANr. 211/999 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 kann. In der hohen Grundwasserstände 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 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die nördlich des Planungsbereichs liegende Referenzmessstelle Nr. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 m üNN wird der Richtwert für einen Flurabstand mit 80,00 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt seit den 70er Jahren Höchstwerte von ca. 92,00 m üNN, einen Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielgelehwerte wird hingewiesen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind einschlägigst hinzuzunehmen. Wer in ein bereits vernässes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen seine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrückende oder quellende Torflinten etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch das oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rücktauchendes Wasser aus Kanal, Zisternenunterlauf etc. abzusichern.

Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das der Homepage der Gemeinde unter [www.einhausen.de](http://www.einhausen.de) oder bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann. Es wird zudem eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher auszuschließen.

#### C.1.2. Überschwemmungsgefähr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikouberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdetes Fläche gekennzeichnet. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau bei der Erwerbung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV; [www.bmu.de](http://www.bmu.de)) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauerschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen in Risikouberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbrauchsanlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festsetzt hat.

### D. Hinweise und Empfehlungen

#### D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Einhausen keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinergüsse, Skeletreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

#### D.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungslösungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen zu beachten, dass blühenzeitliche Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationsantrieb im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume,

unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungslösungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nachbarbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorderhand mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

#### D.3. Löschwasser Versorgung 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 (HBK), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Blatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anliefern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baueingangsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungsweges verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewässerungsfahrzeuge gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baustandformen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

#### D.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis darf die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchzuführen, um das Risiko von Grundwasserertränkungen zu vermeiden. Die Errichtung eines Gartenerkennens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der hohen Keile Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen Umgang werden (z.B. Heizölalagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altablagern), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserständen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung U Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Altlastenregister (ALR) zu erstellen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen 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 des Bodens - insbesondere des Oberbodens - durch Vermeidung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventueller erforderlicher Geländeausfüllungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschichten.

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 Erlauwarte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung Z 0 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Baubaufällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0' der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Verankerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Erlauwarte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial über anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, sich bei der durch sie 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 Erdabwurf möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdabwurf auf den Baugrundstücken anzustreben.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenleuchte 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 Grundwasserchwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese aufreissicher hergestellt werden. Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigt Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

#### D.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergie-träger und die Solarenergie-nutzung

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, Wärmepumpe etc.) zu nutzen. Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird 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 (vgl. Festsetzung unter Punkt A.6 und Empfehlung unter Punkt D.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. 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 (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandröhle), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Schlösselhainbuche), Castanea sativa\* (Eichelkastane), Fagus sylvatica (Rohbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Schlösselhainbuche), Juglans regia\* (Walnuss), Malus sylvestris\* (Wildapfel), Prunus avium\* (Vogelkirsche), Prunus domestica\* (Pflaume), Prunus padus\* (Traubenerkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramiden-eiche), Salix alba\* (Silberweide), Salix caprea\* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria\* (Mehlbäuer), Sorbus aucuparia\* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica\* (Speierling), Sorbus intermedia\* (Schwedische Mehlbäuer), Tilia cordata\* (Winterlinde), Tilia platyphyllos\* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze in Arten und Sorten und diverse Salix\*-Arten (Weidenarten) für die Frühlucht

#### D.7.2. Sträucher/Hecken

Acer campestre\* (Feldahorn), Buxus sempervirens\* (Buchsbäum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas\* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea\* (Hartriege), Corylus avellana (Häselnuß), Crataegus monogyna\* (Weißdorn), Euonymus europaeus\* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare\* (Liguster), Loniceraxylotema\* (Heckenkirsche), Prunus spinosa\* (Schlehe), Rhamnus cathartica\* (Kreuzdorn), Rosa canina\* (Hundsrose), Rosa rugosa\* (Rosa), Salix purpurea\* (Purpurweide), Salix viminalis\* (Korbweide), Sambucus nigra\* (Schwarze Holbeere), Sarcothamnus scoparius\* (Besenroggensträucher), Sorbus bacata\* (Eibe), Viburnum lantana\* (Wollmispel-Heule), Viburnum opulus\* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix\*-Arten (Weidenarten) für die Frühlucht

#### D.7.3. Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba\* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix\* (Efeu), Loniceraxylotema\* (Gelbsäblatt/Eiengelderleber), Rosa\* (Kletterrosen in Sorten)

#### D.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

##### D.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt der Bauherren bzw. den Grundstückszüchtern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Z. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für die europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). 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 baueingriffspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen der Baueingangsverfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherren ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Bedinge durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Wird z.B. ein Buantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherren nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn 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 bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegernehmigung von den Verbots des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

##### 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