



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 41 "Innenentwicklung südlich Rheinstraße"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Kleinhäusen, Flur 1,
Flurstücke Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10,
Nr. 782/19 (teilweise) und Nr. 902/7 (teilweise)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ in Einhausen wird die ursprüngliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „in der langen Werr / im lichen Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ (in Kraft getreten am 21.07.2000) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

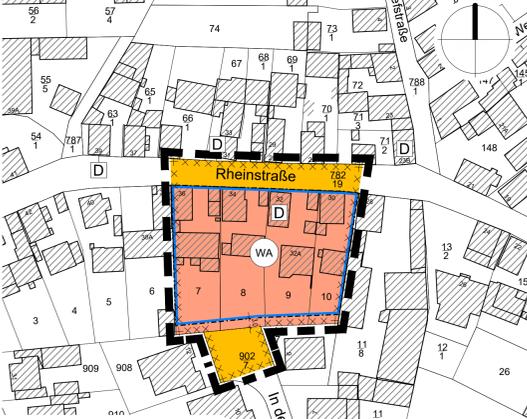
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Einzelanlagen (unwegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmunggefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in über Bezugspunkt 1)	
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	0,8	II	11,00	Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 50°

1) Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnhälfte der Rheinstraße, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenläufigen Grundstücksgröße.



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Erhalten am 07.09.2022, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ in Einhausen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Plansieles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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 4 BauNVO)
Der entsprechend zeichnerisch bestimmte Teilbereich des Geltungsbereichs mit der Kennzeichnung „WA“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Die in der zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit 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 (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 Fahrbahnhälfte der Rheinstraße, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenläufigen Grundstücksgröße.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Abturtzung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu 1,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abfluranlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

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

Für das Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 25,0 m begrenzt ist. Zudem ist eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein der gemeinsamen Grundstücksgrenze gegenüberliegendes Grundstück vorhanden ist.

A.4. 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.

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. haufwerksprospektive Pflaster, Splittungspflaster, Rasengittersteine, Rasengruppenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive 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 fach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75% in mindestens extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.5.3. Beschränkung der Rodungszeit (V 1)

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

A.5.4. Beschränkung der Ausführungszeit

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können eine Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodenmerkmale abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweilfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Auslaufen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.5.5. Zeitliche Begrenzung von Gebäude- u. Abrissarbeiten (V 2)

Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeeile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden, sind nachgewiesen beginnend Nestbau, Nestern mit Gelege, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggigen Jungvögeln sowie das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zu übergeben.

A.5.6. Bereitstellung von Nisthilfen (K 1)

Ist für den Neubau eines Gebäudes der Abriss von Nebengebäuden erforderlich, so sind jeweils zwei Nistkästen - bzw. des Typs „Höhle ohne ZHW“ von Schwieger - an der neu zu errichtenden Gebäudefassade zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Bauleitung) zu erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

A.5.7. Verschluss von Bohrlöchern

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

A.5.8. 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.5.9. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (<= 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lichteffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich für zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

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.
Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Stäucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

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.

Neben den in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzten zulässigen Dachformen und -neigungen sind auch begründete Flachdächer und begründete fach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

Zur Dachneigung geneigter Dächer ab 15° sowie zur Dachneigung nicht zu begründeter Teile von Dächern bei einer Dachneigung unter 15° (siehe Festsetzung A.5.2) sind ausschließlich zielgerichtete bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Für geneigte Dachflächen (über 15° Dachneigung) sind zur Dachneigung ausschließlich Klinkerformate, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Faserzement ist unzulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begründete Dächer (bei den Anforderungen der Festsetzung A.5.2 hinaus) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dachneigung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hierfür ausgenommen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) 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 begründeten Dachflächen zulässig sind. Ein entsprechende Doppelnutzung würde von der Gemeinde begrüßt.)

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 einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, 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. Das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig.
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 werden.

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

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmunggefährdet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Planung mit sehr hohen sowie mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden muss. Bei hohen Grundwasserständen sind diese umgeben 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 längsten Messstellenanzahlungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen. Für die südlich des Plangebietes liegende Referenzmessstelle Nr. 540626 mit einer Geländehöhe von 93,77 mÜNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand (langjährig) mit ca. 90,10 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von ca. 92,0 mÜNN, was einem Grundwasserstand von 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwasserstellen 544055, 544056, 544063 und 544064 zusätzlich empfohlen.

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 Welle oder Schwärze Wärme) zu rechnen. Diese sind einschlagsdargestellt. Wer in einem bereits vernässungs- oder vernässungsgefährdeten Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei aufzutretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflüssen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Entwässerung) erforderlich sein. Eventuell notwendige Grundwasserentlastungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstaupfappe) gegen rücktaunendes Wasser aus Kanal, Zisternenoberläufer etc. abzusichern.
Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungswasserstände 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 zudem eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher auszuschließen.

C.1.2. Überschwemmungsgefahr
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdetes Fläche gekennzeichnet.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische 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 Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationsquellen über das Internet oder die Website des Regierungspräsidium Darmstadt (www.rp-darmstadt.nrw.de) und auf der Website des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV, www.bmuv.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsempfehlungen für Bauherren, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoreduzierendes Bauen auf die „Hochwasserschutzleitfaden - Objekt-spezifische“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikobereichen wasserschwammgeboten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserriksikobereich wasserschwammgeboten wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhandensein der Wasserstände 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 hochwasserresistente Errichtung festgesetzt hat.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal (Rheinstraße 32) nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets sind zudem weitere Kulturdenkmäler zu verzeichnen (Rheinstraße 23b, Rheinstraße 31 sowie Rheinstraße 39 (KD-Name „Wegekreuz“)). Veränderungen an Kulturdenkmälern sind nur vorliegen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig.

Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder/instandsetzen sowie mit Werbeanlagen versehen.

Darüber hinaus bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, nach § 18 Abs. 2 HDSchG ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Im Rahmen der denkmalrechtlich Genehmigungspflicht ist es somit der Denkmalbehörde aufzudecken, noch ergänzende oder anderweitige Aufgaben im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu stellen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass seitens der Denkmalbehörde strafrechtlich zur Rheinstraße lediglich giebelseitige Satteldächer in der vorhandenen Neigung und Höhe als genehmigungsfähig angenommen werden.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen oder der Umgebung zu Kulturdenkmälern frühzeitig Kontakt mit der Denkmalbehörde aufzunehmen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenschichten, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Schären, Steingeräte, Kettletrasse), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ende 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 Entsorgungseinrichtungen

Bei Befpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik 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 Entsorgungseinrichtungen 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 Entsorgungseinrichtungen abzustimmen.

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungsweg

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 „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 Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg hergestellt 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 Rettungswegs verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsfelder gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baustellensituationen (H+WV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einer 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 abgestimmt zu beachten ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenläufig 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 durch die bauliche Anlage wird aber empfohlen, vor Planungs- 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 durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Hierbei wird insbesondere auf die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hingewiesen. Als Planungshilfe kann orientierend das der Gemeinde Einhausen vorliegende Fachgutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen in Einhausen herangezogen werden.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetriebers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D4 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bundeswasserbehörde ebenfalls zu befragen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzugehen. 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 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.

Aus der Altlastenatlas „ALIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altabtragungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwassererschäden. Auch der Gemeinde Einhausen liegen keine entsprechenden Informationen vor. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D4 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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 ein einzelnes oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 20c BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergrüfung durch die Baumaßnahmen zu ergreifen. Die Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuellen erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets 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. In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 eingetaugt werden, Oberhalb 92,20 mÜNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1, der LAGA M 20 eingetaugt werden, Oberhalb 92,20 mÜNN im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserdurchlässigen Bereiche kann ggfs. auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 eingetaugt werden. Unterhalb 92,20 mÜNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 eingetaugt werden. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 eingetaugt werden. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch erfüllen. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. 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 Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer beherrschbaren Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche 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 aufreißersicher 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.

Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 91,20 mÜNN anzunehmen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen daher auf oder höher als 92,20 mÜNN liegen, um den einen Meter zum Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen einzuhalten.

D.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger und die Solarenergienutzung