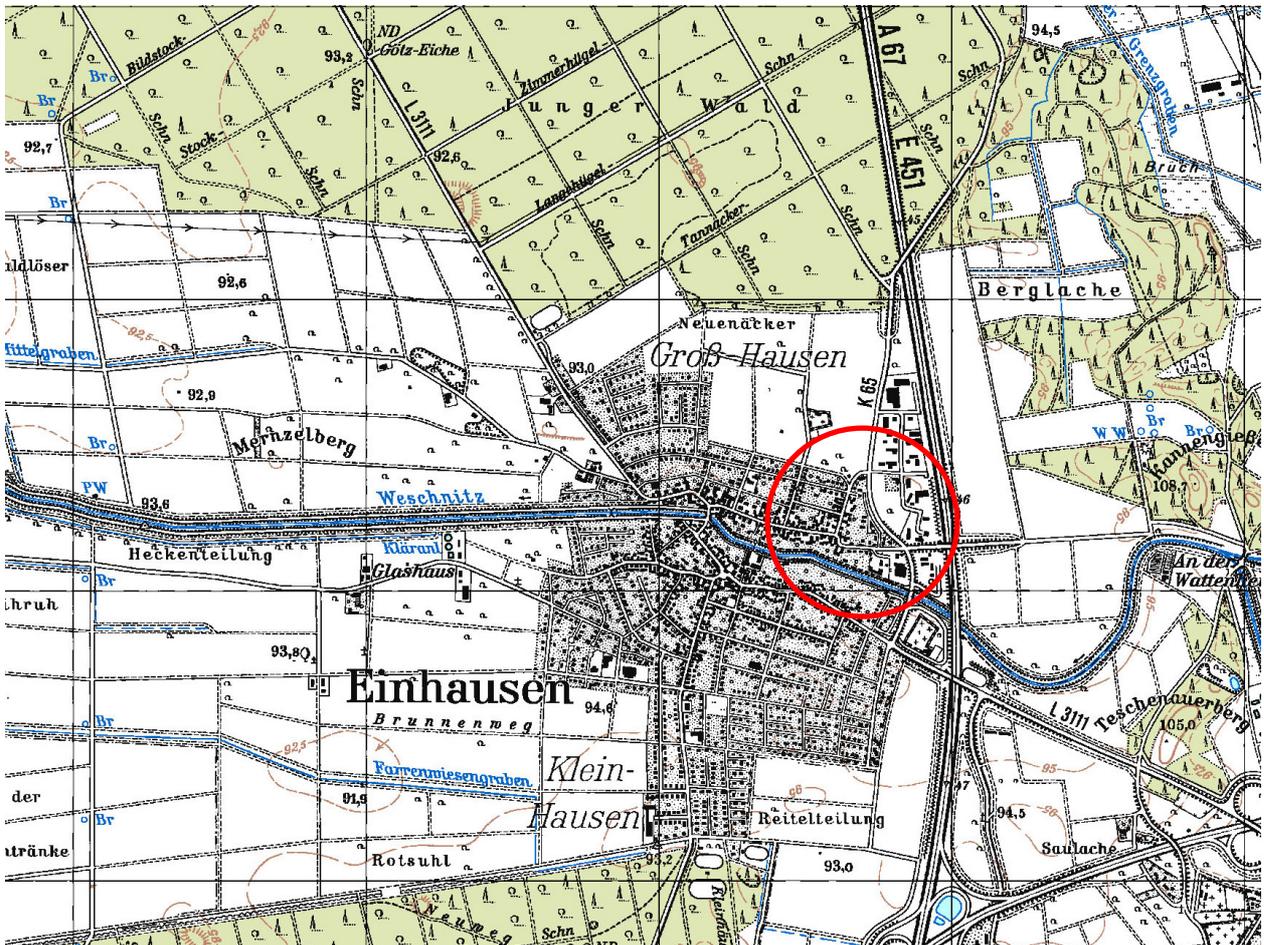




Gemeinde Einhausen

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schafflöser beim kleinen Wehr“



Begründung

September 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	5
I.2.4	Stellplätze und Garagen	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.5	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	6
I.6	Immissionsschutz	6
II.	Planverfahren und Abwägung	7
III.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich der Gewerbeflächen nördlich der Weschnitz, westlich der Industriestraße (K 65) erfolgten in den letzten Jahren Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 11 mit dem Ziel der Ausweisung von Mischgebietsflächen anstelle der im Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 festgesetzten Gewerbeflächen. Die der K 65 nächstgelegene Gewerbefläche konnte aufgrund der dort ansässigen Firma nicht in Mischgebiet umgezont werden und stellt mittlerweile die einzige Gewerbefläche im Umfeld der alten Ortslage an der Weschnitz westlich der Industriestraße dar. Aufgrund des geplanten Umzugs der Firma an einen anderen Standort kann nunmehr der Gesamtbereich westlich der Industriestraße als Mischgebiet ausgewiesen werden, wodurch sich das Konfliktpotential zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung innerhalb der Mischgebietsflächen erheblich reduzieren lässt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mit vorliegendem Bebauungsplanverfahren eine mit dem Wohnumfeld verträgliche Grundstücksnutzung vorbereitet werden. Auch wenn aufgrund des Bestandsschutzes und nur im Umfang der bestehenden Baugenehmigungen auch weiterhin eine Gewerbenutzung zulässig wäre, ist doch sichergestellt, dass künftige Nutzungen zu keinen Immissionskonflikten führen können.

Mit der Änderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist wegen der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO auch eine Reduzierung der zulässigen Bebauungsdichte von GRZ / GFZ = 0,8 / 1,6 auf GRZ / GFZ = 0,6 / 1,2 verbunden, so dass auch die Umweltbelange in tendenziell größerem Maße Berücksichtigung finden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu der Bebauungsplanänderung ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist unabhängig von der formalen Bestimmung auch inhaltlich nicht erforderlich, weil mit der Planung keine über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehende Nachverdichtung ermöglicht wird sondern im Gegenteil eine Reduzierung der zulässigen Baudichte erfolgt und geschützte Arten oder Biotope nicht betroffen sind.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Großhausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 453/5, Nr. 454/9, Nr. 454/10, Nr. 454/11, Nr. 455/7, Nr. 455/14, Nr. 455/15, Nr. 455/16 und Nr. 519/13.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,04 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sowie der rechtskräftige Bebauungsplan stellen das Gebiet als „Gewerbebaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Bebauungsplanänderung von „Gewerbefläche“ in „Mischbaufläche“ berichtigt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist hierfür kein separates Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Die Grundstücke des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr“, rechtskräftig seit 1990. Dessen Festsetzungen werden innerhalb des vorliegend beplanten Bereichs durch die Festsetzungen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden, soweit auf Grundlage der heutigen Normen und Gesetze noch sinnvoll übernommen und an die neue Gebietsausweisung als Mischgebiet angepasst. Wo erforderlich werden die Festsetzungen an aktuelle Gesetzesgrundlagen angepasst.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet“ festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die entsprechenden Nutzungen wären ggf. mit Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung verbunden und werden daher nicht zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) wird wie bisher durch Baugrenzen festgelegt. Die entsprechenden Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitgehend übernommen. Unmittelbar an der Bensheimer Straße erfolgt der Anregung des dortigen Grundstückseigentümers folgend eine Anpassung an den vorhandenen baulichen Bestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die entsprechenden Werte für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden mit 0,6 / 1,2 entsprechend der Grenzen für Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO festgelegt. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Gebäudegrundfläche und Geschossfläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan um 25 %. Die örtlich vorhandene Bebauung liegt unterhalb der neu festgesetzten Werte, eine bauliche Nachverdichtung wird gegenüber dem bisherigen Plan eingeschränkt. Dies ist auch deshalb sinnvoll, weil die im Mischgebiet in größerem Nutzungsanteil zulässige Wohnnutzung entsprechende Freiflächen benötigt.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO zulässig. Bestehende Grenzbebauung ist damit nur noch über den Bestandsschutz gesichert.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher durch Festsetzung einer Traufwandhöhe von maximal 10 m eingeschränkt. Die entsprechende Festsetzung wird unverändert übernommen. Bei Realisierung von Wohngebäuden ergibt sich bei heute üblichen Geschosshöhen eine deutlich geringere Traufwandhöhe. Für die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen nach wie vor zulässige (das Wohnen nicht störende) Gewerbenutzung sowie bei Umbauten an Bestandsgebäuden ist das bisher festgesetzte Maß auch weiterhin angemessen.

Die zulässige Zahl von Vollgeschossen wird unverändert auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten festgesetzt.

Als nicht ortsbildtypisch werden oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen. Hierzu ist im Bebauungsplan eine ergänzende Festsetzung getroffen, die übernommen wird.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Bensheimer Straße bzw. die im Plangebiet festgesetzten kurze Stichstraße voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Die Bebauungsplanänderung löst keinen öffentlichen Erschließungsaufwand aus. Gegebenenfalls erforderliche zusätzliche Hausanschlüsse oder Veränderungen an bestehenden Anschlüssen gehen zu Lasten der betroffenen Bauherren.

Durch das Plangebiet verläuft ein Kanalsammler DN 600, der im bisherigen Plan zeichnerisch bereits dargestellt war. Der Kanal wird durch Festsetzung eines Leitungsrechts im neuen Plan gesichert.

Mit der Planung ist keine Änderung der öffentlichen Erschließungsanlagen verbunden. Der im alten Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Bereich wurde vor Jahren an die benachbarte Firma veräußert und wird seither als private Stellplatzfläche durch Mitarbeiter genutzt. Der betreffende Bereich wird in der Änderungsplanung als „Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze“ festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Baulandumlegung nach BauGB) sind nicht erforderlich. Privat veranlasste Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

I.5 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Zur Thematik der Altlasten liegen der Gemeinde Einhausen keine Informationen vor. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden seitens der für Altlasten zuständigen Behörde zwei in der Nähe des Plangebiets befindliche Altflächen (gemäß „ALTIS“, Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie) benannt, für die allerdings keinerlei Informationen über Altlasten oder Grundwasserschäden vorliegen. Es sind daher keine Auswirkungen auf die Böden des Plangebiets zu erwarten.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

I.6 Immissionsschutz

Der Planbereich stellt in diesem Ortsbereich bisher die letzte Gewerbefläche westlich der Industriestraße dar. Durch die Änderungsplanung werden die Flächen in die bereits umliegend vorhandene Mischnutzung einbezogen. Die Verkehrsbelastung der K 65 ist nicht so groß, dass hieraus Immissionskonflikte resultieren. Ein wesentlicher Immissionskonflikt besteht nicht. Die Auswirkungen der A 67 betreffen das Gebiet nicht in höherem Maße als dies bei in gleicher Lage befindlichen Wohnbauflächen der Fall wäre. Die Schutzwürdigkeit des Mischgebiets ist geringer als die der Wohnbauflächen. Das Erfordernis für eine schalltechnische Untersuchung wird nicht gesehen.

II. Planverfahren und Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, wie dies seit 01.01.2007 für Planvorhaben im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Planung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 10.06.2008 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.06.2008 bis einschließlich 25.07.2008. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.07.2008 gegeben.

Seitens der Beteiligten Behörden gingen keine Anregungen zum Planinhalt ein. Von einem der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet wurde angeregt, die Festsetzungen auf dessen Grundstück dem baulichen Bestand anzupassen. Der Anregung wurde im Rahmen der Abwägungsentscheidung der Gemeinde Rechnung getragen, da die hierdurch erfolgte geringfügige Planänderung gegenüber der Entwurfsplanung der Anregung des betroffenen Eigentümers folgt ohne die Belange von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit stärker als bisher zu berühren.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.09.2008 als Satzung beschlossen werden und wurde durch die öffentliche Bekanntmachung am 25.09.2008 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ersetzt ab dem Tag der Erlangung der Rechtskraft innerhalb des Plangeltungsbereichs die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans.

III. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich.

Durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden keine grundsätzlich anderen bzw. kritischere Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als nach bisherigem Bebauungsplan möglich, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch Inhaltlich von einer Darstellung abgesehen werden kann. Die Änderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist mit einer Reduzierung der zulässigen Emissionen von Gewerbebetrieben verbunden, weshalb sich insbesondere für im näheren Umfeld vorhandene Wohnnutzung geringerer Immissionen ergeben. Nachteilige Umweltauswirkungen bzw. eine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Planänderung sind nicht erkennbar.

Durch die Planänderung werden keine Schutzgebiete oder unter Schutz stehenden Biotop betroffen. Über die bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehende Eingriffe sind nicht zu erwarten. Die Umweltbelange werden nicht stärker als nach bisherigem Bebauungsplan zulässig berührt. Im Gegenteil geht mit der Umplanung eine Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung mit den hiermit verbundenen positiven Auswirkungen auf Durchgrünung, Durchlüftung, Grundwasserneubildung etc. einher.

Textliche Festsetzungen

(September 2008)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr“ der Gemeinde Einhausen zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet“ bestimmt. Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sind grundsätzlich unzulässig.

(Hinweis: Es sind nach § 6 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören)

2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe) wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Bäume:

Betula pendula	Birke	Juglans regia	Walnuss
Pinus silvestris	Kiefer	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Rosa spinosissima	Bibernellrose

Pro Grundstück ist mindestens ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Bei Realisierung des Pflanzstreifens entlang der Weschnitz ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5,0 m ab Deichfuß keine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung und Höhe baulicher Anlagen:

Bei über 10° geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatische, rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

2. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren bzw. nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. 15 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden; anfallendes Niederschlagswasser ist dann in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

3. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach Hessischer Bauordnung (HBO) bzw. Hessischem Nachbarrechtsgesetz.

4. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Bei der Anordnung von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze eine Pflanzfläche von mindestens 10 m² Größe mit mindestens einem Baum und Unterpflanzung vorzusehen.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

5. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Ggf. kann Niederschlagswasser in die Weschnitz eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (Zuständig: Untere Wasserbehörde im Kreis Bergstraße). Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung oder Ableitung in das Oberflächengewässer nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich bzw. nicht erlaubnisfähig ist.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen:

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

4. Löschwasserversorgung:

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5. Vernässungsgefahr:

Der Geltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

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 sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

6. Straßenrechtliche Bestimmungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen liegt. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen sind ausgeschlossen.