

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Dezember 2016)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in dem Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 „Waldstraße 54-56“ in Einhausen wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 8 „Im Pfaffenacker“ (in Kraft getreten am 16.07.1974) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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 und 11 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches (Teilbereiche „SO1“ und „SO2“) werden gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die der Nahversorgung dienen, sowie entsprechende Nebennutzungen.

Andere Nutzungen sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

Zulässig sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilbereich	$L_{EK, \text{tags}}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, \text{nachts}}$ [dB(A)/m ²]
SO1	64	49
SO2	59	44

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in den westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebieten (MI) sowie in den südlich und östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Als Ausnahme ist eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, wenn die über den Wert von 0,7 hinausgehenden befestigten Flächen wasserteildurchlässig (Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) hergestellt werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten.

Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind unzulässig.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge auch über 50 m zulässig ist.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) sowie LED-Leuchten zulässig.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. versickerungsaktive Materialien) herzustellen oder in Versickerungseinrichtungen zu entwässern.

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dabei nur erlaubnisfähig, sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138

„Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

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

Für die geforderten Nachweise bzw. die Bemessung der Versickerungsanlagen kann auf das der Gemeinde vorliegende Gutachten „Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen“ zurückgegriffen werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Fledermausschonender Gebäudeabriss (Maßnahme V 01 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes außerhalb der nachfolgend festgesetzten zeitlichen Befristung müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben der Fledermäuse im Oktober verschlossen oder zerstört werden. Ausgeschlossen ist diese Maßnahme in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar. Als Ausnahme kann die Maßnahme unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ in den Monaten März, April und September zugelassen und durchgeführt werden. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchgeführt werden.

- Begrenzung der Abrisszeiten (Maßnahme V 02 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind außerhalb der Brut- und Setzzeit und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen und im Spätsommer brütenden synanthropen Vogelarten auszuschließen, muss der Abriss im Oktober erfolgen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind vorher möglich.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

- Beschränkung der Rodungszeit (Maßnahme V 03 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen

1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies umfasst auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gehölze unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in diesem Fall vorlaufend ein Ausnahmeantrag zu stellen.

- Beschränkung der Ausführungszeit (Maßnahme V 04 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesehen werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

(Hinweis: Alle nachfolgend genannten Typbezeichnungen für Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

- Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (Maßnahme C 01 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen Typ 1FF und zwei Fledermaushöhlen Typ 2FN) aufzuhängen. Eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Vollzugsdokumentation zu übergeben.
- Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (Maßnahme C 02 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Beim Abriss der Bestandsgebäude sind im funktionalen Umfeld bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen Typ 1B und zwei Nisthöhlen Typ 2MR) aufzuhängen. Eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabenbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zur Vollzugsdokumentation zu übergeben.

Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz

- Einbau von Quartiersteinen (Maßnahme K 01 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Für synanthrop adaptierte Fledermausarten sind vier Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Es sind Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig unter Ausschluss der Wetterseite des Gebäudes

einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

- Einbau von Niststeinen (Maßnahme K 02 aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG): Für synanthrop orientierte Vogelarten sind vier Niststeine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 45 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei für die Bemessung je Baum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 3,0 m² in Ansatz zu bringen ist. Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde anzupflanzenden sowie die im Planteil zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume werden auf die gemäß dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Bei Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume, z.B. Bäume der folgenden Auswahlliste, zu verwenden:

Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)	Tilia cordata (Winterlinde)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Dachflächen sind als Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden.

Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen als Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Mauern und Wände (auch Gabionenwände) sind als Abgrenzungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen unzulässig. Als Ausnahme sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (z.B. für Laderampen etc.) zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

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

3. Anzahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich wie folgt:

- Für Lebensmittelmärkte: Je 25 m² Verkaufsnutzfläche 1 Pkw-Stellplatz und je 70 m² Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradabstellplatz.

Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Versorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen 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 tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen 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. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten.

4. Empfehlung von Pflanzarten

Für die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen werden in Ergänzung zur Artenliste unter Punkt A.6. die nachfolgend aufgelisteten Arten empfohlen:

Bäume und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Pyrus communis (Wildbirne)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)	Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	

Kletter- und Rankpflanzen

Clematis Vitalba (Waldrebe)	Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Jungfernteufel)	Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)

5. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Vor der Nutzung von Erdwärme ist zu prüfen, ob das Gelände dafür geeignet ist (siehe Hinweise zur Eintragung als Altstandort unter Punkt C.6.). Für das Erlaubnisverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

6. Baugrund und Grundwasserstände sowie Trinkwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Als Planungshilfe kann orientierend das der Gemeinde Einhausen vorliegende Fachgutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen in Einhausen herangezogen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 2 - 3 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Aufgrund dieser 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 entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen und insbesondere auch die Ableitung von Niederschlagswasser aus Drainagen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Das Grundstück „Waldstraße 54“ ist in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen als Altstandort eingetragen und entsprechend in der ALTIS-Datenbank unter Nr. 431.006.000-001.033 erfasst. Es handelt sich um einen ehemaligen Einzelhandel mit Kraftwagen. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist dennoch nur möglich, wenn keine Bodenverunreinigung im Bereich der Versickerung vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstückes liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt und der Gemeinde Einhausen nicht vor. Grundwasserunreinigungen im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (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, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter 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 den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des 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 abzuschleppen.

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 Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch mit externem Material vorgesehen sind, gilt:

- Im Grundwasserschwankungsbereich darf ausschließlich Material eingebaut werden, dass die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ 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 92,0 müNN zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf auch Material eingebaut werden, dass die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet.

- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, dass die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, 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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

7. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Einhausen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, 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 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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, entbindet 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.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Ergänzend zur Kompensationsmaßnahme K 01 unter Punkt A.5. wird empfohlen, weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen.

9. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

10. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

11. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, können bei der Gemeindeverwaltung Einhausen eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

DIN-Norm	Inhalt	Derzeitiges Ausgabedatum
DIN 14090	Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	2003-05
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	2002-07
DIN 18005-1 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	1987-05
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	2014-07
DIN 45691	Geräuschkontingentierung	2006-12
DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)	1999-10