



**Gemeinde Einhausen**

## **Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Nord II“ in Einhausen**



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

Vorentwurf von Februar 2020

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Nord II“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzte Fläche „**Gewerbegebiet**“ (**GE**) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Einzelhandel
- Selbstständige Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

In dem nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse. Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten (siehe Planeinträge in den öffentlichen Verkehrsflächen) sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Eckgrundstücken), ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenachse maßgebend.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m und maximal 10% der Dachfläche einnehmen.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

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

### **4. Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind Gebäude und Anlagen, die der Jugendlichen- und Kinderbetreuung dienen, sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig.

### **5. Öffentliche Grünflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Gebäude und Anlagen, die dem Spielen von Kindern und Jugendlichen dienen, sowie die dazugehörigen Nebenanlagen allgemein zulässig.

In der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind keine Gebäude und baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig. Die entsprechenden Flächen sind im Sinne des Natur- und Artenschutzes extensiv zu bewirtschaften und können auch zu Zwecken der Naturschutzbildung oder Naturerziehung genutzt werden.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen werden angerechnet.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Hybridpappeln.

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Die Einleitung in das kommunale Abwassernetz kann unter der Voraussetzung eines hydraulischen Leistungsfähigkeitsnachweises als Ausnahme zugelassen werden. Soweit hydraulisch erforderlich, sind Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist - auf Basis der noch zu ermittelnden, faunistischen Daten - die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend.

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen. (gilt auch für alle im Gebiet anzupflanzenden Bäume).

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das

beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Habitatschutz: Die sich im Süden des Plangebiets befindliche Landwirtschaftsfläche mit Obstbaumbestand ist bauzeitlich durch einen Bauzaun gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Nutzung als Lager- und Abstellflächen sowie Befahren der Randbereiche u.ä.) zu schützen. Die Maßnahmenumsetzung sowie die fachgerechte Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und ist durch diese zu überprüfen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

### **Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

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

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

Minimierung von Lockeffekten: Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien zulässig. Als Ausnahme können gleichwertige oder bessere Leuchten im Hinblick auf die Lockeffekte sowie den Energieverbrauch zugelassen werden.

## **7. 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 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Bestandsbäume, die erhalten werden, sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) sind mit (\*) gekennzeichnet.

Mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen werden angerechnet. Die Pflanzdichte muss mind. 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> betragen.

### Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

(*) Acer platanoides	Spitzahorn	(*) Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	(*) Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche		

### Laubbäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

(*) Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
(*) Castanea sativa	Esskastanie	(*) Malus sylvestris	Wild-Apfel
(*) Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	(*) Sorbus domestica	Speierling
(*) Salix caprea	Sal-Weide		
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht		
(*) Obstgehölze in Arten und Sorten;			

### Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	(*) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
(*) Rosa rubiginosa	Weinrose	(*) Rosa canina	Hundsrose
(*) Sarothamnus scoparius	Besenginster		
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht.		

Dächer 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 Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Als Ausnahme kann auf eine extensive Begrünung verzichtet werden, sofern ersatzweise die entsprechende Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche zusätzlich zu der zu begrünenden Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Kappungsgrenze) i.V.m. § 8 HBO angelegt und dauerhaft extensiv gepflegt wird. (vgl. Festsetzung unter Punkt B.1.) Bei Vorhaben, welche die zulässige GRZ nicht ausschöpfen, muss die begrünte Dachfläche mindestens 25 % der Grundstücksfläche betragen. Sofern diese Größe der begrünten Dachfläche nicht erreicht wird, ist eine entsprechende extensive Ersatzpflanzfläche gemäß Satz 3 dieser Festsetzung für die Differenzfläche (nicht realisierte Minstdachbegrünungsfläche) vorzunehmen.

## **8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Teil der Grundstücksflächen wird in einer Tiefe von 2,0 m ab Straßengrenze als Fläche für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt. Die Geländehöhe dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

## **9. Festsetzungen der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

Als neue Höhe der Geländeoberfläche innerhalb der Gewerbeflächen im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Im Rahmen der Herstellung von Gewerbeflächen kann die Höhenlage der Freiflächen von der festgesetzten Geländehöhe abweichen, insbesondere, wenn dies zur Herstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstands für Versickerungsanlagen erforderlich ist. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung unter Punkt A 2. zu ermitteln.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 50,0 m sind durch geeignete Maßnahmen wie

- deutliche Fassadenrücksprünge von mindestens 1,0 m,
- unterschiedliche Firshöhen mit einem Höhenunterschied von mindestens 1,0 m von Oberkante First zu Oberkante First,
- Änderungen der Firstrichtung in Verbindung mit Fassadenvorsprüngen und/oder
- Fassadenabschnitte mit deutlich von der übrigen Gestaltung abweichenden Elementen zu gliedern.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Pult- und Flachdächer festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 35°.

Zur Dacheindeckung nicht begrünter Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune oder hellgraue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. (vgl. Festsetzung unter Punkt A 7.)

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig (entspricht bei geneigten Dächern der Firsthöhe und bei Flachdächern der Attika- bzw. Traufwandhöhe). Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## **2. 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.

## **3. Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Stabgitterzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,0 m oder als Hecken zulässig. Zäune sind mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,5 m Höhe. Im Bereich von Gabionen sind im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mind. 10 cm und einer Breite von mind. 20 cm vorzusehen.

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

### Vernässungsgefährdeter Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 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 muss. Bei hohen Grundwasserständen 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 4-5 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 Planungsgebietes liegende Referenzmessstelle Nr. 544052 mit einer Geländehöhe von 92,55 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand mit 89,30 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt seit den 70er Jahren Höchstwerte von ca. 89,70 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,5 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Keller-geschosse 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.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den 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 rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das 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.

## **D. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesautobahn A 67 und Kreisstraße K 65). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Einhausen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die klassifizierten Straßen planfestgestellt sind.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) innerhalb des Gewerbegebietes möglichst zu den von der Bahnanlage und der Bundesstraße abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

### **2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 sind das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ etc. 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.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.



### 3. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

### 4. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

Es liegen der Gemeinde Einhausen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

Seitens der Gemeinde wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens im Rahmen der konkreten Objektplanung empfohlen.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) wird hingewiesen.

### 5. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (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 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 baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

Es wird empfohlen, für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten (Fledermauskästen oder Fledermausbretter integriert am Gebäude) zu schaffen.

Die Installation der Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sollten derart gestaltet sein, dass ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen angestrahlt werden. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollten fledermausschonend durchgeführt werden. Dazu sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche vor dem Beginn der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollten vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Sofern bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

## **6. Niederschlagswassernutzung**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers sowie zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren wird empfohlen, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Bei der Installation von Zisternen ist § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie die DIN 1988 zu beachten. In Anbetracht der hohen Grundwasserstände wird empfohlen, Zisternen auftriebssicher herzustellen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 anzulegen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

## **7. Löschwasserversorgung / Rettungsdienste und Feuerwehr**

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen 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 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf des Grundschutzes beträgt 96 m<sup>3</sup>/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar. Darüber hinaus gehender Objektschutz ist durch die Bauherren mit geeigneten Maßnahmen nachzuweisen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.). Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

## **8. Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen) übernommen und konkretisiert werden.

## **9. Energiebewusstes Bauen und Nutzung regenerativer Energien**

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

Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).