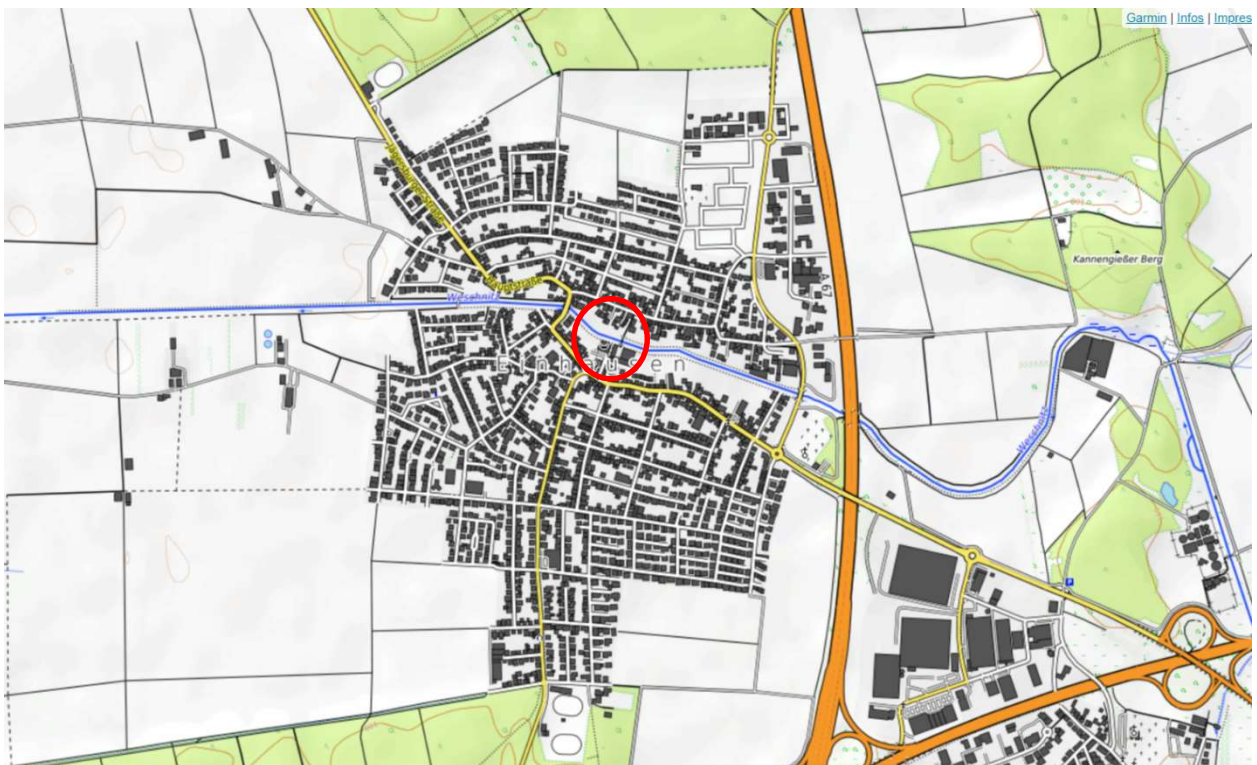




Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen



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

**Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen,
Hinweise und Empfehlungen**

Oktober 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Plan- teiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im entsprechenden Bereich die bestehende 1. Ände- rung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmte Teilfläche mit der Kennzeichnung „WA“ wird als „All- gemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Flächen des allgemeinen Wohngebietes dürfen südlich der zeichnerisch festgesetzten Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohnge- bäude neu errichtet werden, die vollständig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geför- dert werden könnten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahms- weise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebau- ungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

A.2.1. Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einer Grund- flächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet 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 im Allgemeinen Wohngebiet 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 im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 4,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist für den Teilgeltungsbereich 1 der in der Straßenfläche der Hauptstraße gekennzeichnete Höhenbezugspunkt mit der Kennzeichnung „BP1 = 94,10 müNN“.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der für den Teilgeltungsbereich 2 festgesetzte Höhenbezugspunkt mit der Kennzeichnung „BP2 = 94,70 müNN“.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu 1,50 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

A.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gebäude nur in der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereichs zueinander auf 2,50 m festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Baulinie ist das Gebäude ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zu errichten. Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen, Abstände zu Nachbargrenzen etc.) bleiben unberührt.

A.5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Fahrradstellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

A.6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grünes Klassenzimmer“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck (z.B. Schulgarten, öffentliche Grünanlage, Anlagen und Flächen für naturdidaktische Angebote) sowie dafür erforderliche Nebenanlagen.

Die zeichnerisch bestimmten Flächen des Teilgeltungsbereichs 2 werden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz und Weschnitzrast“ festgesetzt. In diesen Flächen sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck (z.B. Kiosk, öffentlicher Spielplatz, Rastplatz mit öffentlichem WC) sowie dafür erforderliche Nebenanlagen zulässig.

A.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 15 Wohneinheiten (WE) zulässig.

A.8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmte Fläche mit der Kennzeichnung „P“ wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park-Palette“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Park-Palette“ entsprechen (Park-Palette inkl. Zufahrt) sowie auch ebenerdige Stellplätze zulässig. Die maximal zulässige Höhe der obersten Parkierungsebene wird auf 3,00 m oberhalb des zugehörigen unteren Bezugspunktes festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 6,50 m oberhalb des unteren Bezugspunktes festgesetzt.

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen mit der Kennzeichnung „V“ werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

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

A.9.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen 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. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

A.9.2. Beschränkung der Rodungszeit (V1)

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

A.9.3. Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V2)

Die Durchführung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Abbruch- und Sanierungsarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Nester abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Gemeinde Einhausen sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße ist jeweils ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.9.4. Verschluss von Bohrlöchern

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

A.9.5. 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.9.6. Schutz von Insekten (H3)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Hinweis: Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem – z.B. durch Bewegungsmelder gesteuert - auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

A.10. Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 25% der Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. bei einer überdachten Park-Palette) sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

A.11. 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)

A.11.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen des obersten Geschosses sind bei Dächern mit bis zu 15° Dachneigung 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 Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Die Verpflichtung zur Herstellung einer Dachbegrünung gilt nicht, wenn in dem entsprechenden Gebäude ausschließlich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderfähige Wohnungen geschaffen werden.

Hinweis: Im Allgemeinen Wohngebiet werden auch steilere Dächer zugelassen, für die eine Begrünung dennoch empfohlen wird.

A.11.2. Fassadenbegrünung

Außenwände (insbesondere Brandwände) sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 5,0 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen aufweisen, sind mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste in Texthinweis D.7 dauerhaft zu begrünen. Die Fassadenflächen der Park-Palette sind zudem dauerhaft zu begrünen.

A.11.3. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum-Hochstamm (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D.7) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Hinweis: Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Baumanzahl ist mathematisch zu runden.) Bestehende Bäume sowie nach anderen Vorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) sowie nachfolgendem Absatz 4 anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% der Sträucher aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu wählen (z.B. Arten gemäß Pflanzliste in Texthinweis D.7).

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind im Übrigen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste

standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 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)

B.1.1. Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht begrünter Teile von Dächern (siehe Festsetzung A.11.1) sind ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig.

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 wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. (Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über den begrünter Dachflächen zulässig sind. Eine entsprechende Doppelnutzung wird von der Gemeinde begrüßt.)

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch begrünte Dächer (auch über die Anforderung der Festsetzung A.11.1 hinaus) Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

B.1.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

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

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind 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 Holz- oder Metallzäune ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis

2,00 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.

Zäune sind zudem auf eine Höhe von maximal 2,00 m zu begrenzen.

B.3. Anzahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich wie folgt.

B.3.1. Stellplatzbedarf für Sozialwohnungen

Je barrierefrei erreichbarer Sozialwohnung sind mit den Bauvorlagen mindestens 0,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Hinweis: Auf dem Grundstück nicht nachgewiesene Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Ablösesatzung abzulösen.

B.3.2. Stellplatzbedarf für alle anderen Nutzungen

Der Stellplatzbedarf für alle anderen Nutzungen ergibt sich unverändert aus der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen.

B.4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung (z.B. als Steingarten) ist nicht zulässig.

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: Vernässungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

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 teilweise 3 - 4 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). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen

Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die südwestlich des Planungsgebiets liegende Referenzmessstelle Nr. 544055 mit einer Geländehöhe von 92,68 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand auf 90,37 m festgesetzt. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von 91,18 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Nach den Grundwasserhöhengleichen des Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 2015 beträgt der mittlere höchste Grundwasserstand zwischen 90,0 und 90,5 müNN. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird daher insbesondere hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen 544056, 544062 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 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. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt.

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 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.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Einhausen keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Unmittelbar westlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets sind Kulturdenkmäler zu verzeichnen (Hauptstraße 31 sowie Hauptstraße 34). Veränderungen an Kulturdenkmälern sind nur unter Vorlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig.

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

Darüber hinaus bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, nach § 18 Abs. 2 HDSchG ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Dies gilt insbesondere für Bauarbeiten auf der vorgesehenen Fläche, die aufgrund der geringen räumlichen Distanz zu den Kulturdenkmälern eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung generieren können. Im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung obliegt es somit der Denkmalschutzbehörde noch ergänzende oder anderweitige Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu stellen. Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben

an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen oder der Umgebung zu Kulturdenkmälern frühzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 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).

Im Landkreis Bergstraße sind die Kleindenkmäler noch nicht flächendeckend erfasst. Deshalb können sich im fraglichen Gebiet Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht eingetragen wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und auch während der Maßnahme - etwa den Erschließungsarbeiten, Erstellung der temporären Zuwegungen oder Schutzgerüste etc. - zu schützen. Im Verdachtsfall ist der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen.

D.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.

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 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.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und Vodafone West GmbH. Bei evtl. Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisungen der jeweiligen Netzbetreiber sind zu beachten.

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (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 Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises 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. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstand-orte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV 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 Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, 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 behutsamen 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 auftriebssicher hergestellt werden.

Es wird empfohlen, das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist im Plangebiet auf 91,00 m ü NN anzusetzen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

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

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, ausschließlich regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme etc.) zu nutzen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich zum größten Teil in einer Zone liegt, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie abzuklären. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist zurechnen.

D.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.11 und Empfehlung unter Punkt D.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.7.1. Laubbäume

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus „Fastigiata“* (Säulenhainbuche), *Castanea sativa** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica „Fastigiata“* (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris** (Wildapfel), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus domestica** (Pflaume), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur „Fastigiata“* (Pyramideneiche), *Salix alba** (Silberweide), *Salix caprea** (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling), *Sorbus intermedia** (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos** (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

D.7.2. Sträucher/Hecken

*Acer campestre** (Feldahorn), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Salix purpurea** (Purpurweide), *Salix viminalis** (Korbweide), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

D.7.3. Kletter- und Rankpflanzen

*Clematis vitalba** (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix** (Efeu), *Lonicera caprifolium** (Geißblatt/Jelängerjelleber), *Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

D.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebiets

D.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

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

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.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 z.B. 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

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, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.2. Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.7).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.8.3. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Quartierschaffung für Fledermäuse (H1): An neu errichteten Hausfassaden kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause mit der Möglichkeit, eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand einge-

baut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.

Nisthilfen für Höhlenbrüter (H 2): Es bietet sich an - für Höhlenbrüter - an neu anzupflanzenden Gehölzen Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potenzielle Brutmöglichkeit für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal sind jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).

D.9. Gefahr von Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist.

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauerignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Einhausen verlangt werden.

D.10. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von klassifizierten Straßen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, dem Kreis Bergstraße, der Bundesrepublik Deutschland oder der Gemeinde Einhausen bestehen keine Ansprüche auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern).

D.11. Erdbebengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis in den Bauvorlagen zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

D.12. Kampfmittelräumdienst

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

D.13. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.