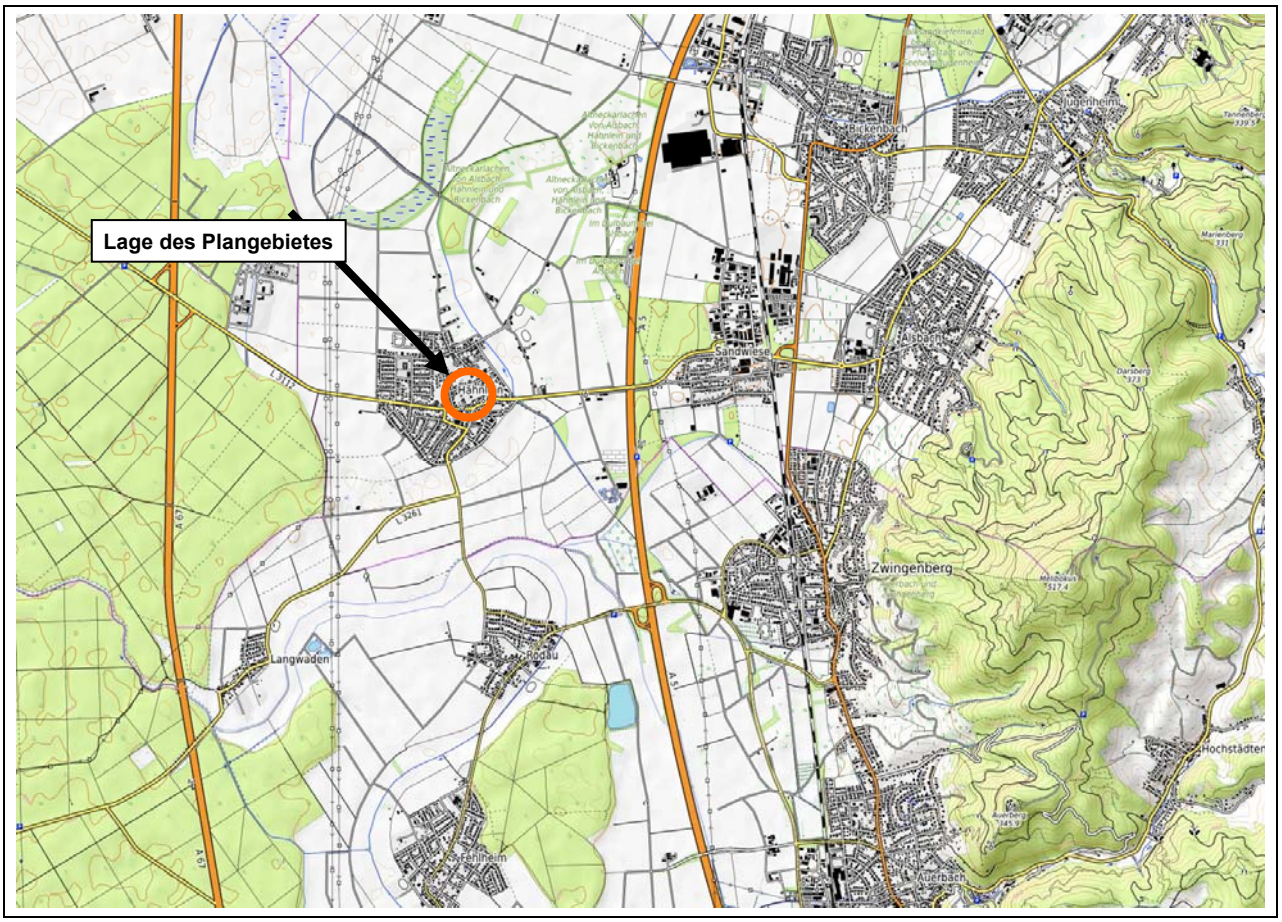
Textliche Festsetzungen

Planstand: 08. Oktober 2025 – Entwurf

Übersichtskarte – ohne Maßstab



Nutzungsmatrix:

Bau-gebiet	GRZ	GFZ	Z	Bau-weise	Haus-typ	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$	Dach-form	Dach-neigung
WA	0,3	0,6	II	o	E/D	6,50 m	TH max. + 4,50 m	SD	30 – 45°

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 4,50 m).

2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der Schnittpunkt des natürlichen Geländeverlaufes (vor Eingriff) mit dem jeweiligen Gebäude in der Gebäudemitte der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand.

2.1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche.

2.1.5 Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen etc. bleiben unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten (GRZ II) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 ff BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise „o“ festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständige Wohnung.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Carports (mit Abstellraum) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St, CP) zulässig.

5.2 Garagen sind unzulässig.

6 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und Gartenbewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z. B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 12 m² Grundfläche sowie 30 m³ umbauten Raum je Wohneinheit (Doppelhaushälfte) begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig. Die landesrechtlichen Vorschriften sind zu beachten (Abstandsflächen usw.).

6.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 19/1 sind Nebenanlagen unzulässig. Der Bereich ist zur Sicherstellung des Brandschutzes (Angriffsweg) von Bebauungen freizuhalten.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

7.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude (bis zu 50 cm breit) dienen.

7.3 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ I und II lt. § 19 BauNVO) sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste D2 zu bepflanzen. Die Heckenpflanzung (Ziffer A 9.1) kann zur Anrechnung gebracht werden. Die Restflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Es gilt: 1 frei wachsender Strauch je 25 m² angefangene Grundstücksfreifläche. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

7.4 Dach- und Carportbegrünung: Die Gebäudedächer von Flachdächern ≤ 15° Dachneigung sind fachgerecht extensiv zu begrünen, die Mindestsubstratstärke beträgt dabei 12 cm. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer < 10 m².

7.5 E 01 - Reduzierung der Lichtverschmutzung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin zulässig, die voll abgeschirmt, staubdicht und genau waagerecht montiert sind. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig.

8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die tatsächlichen Hauptdachflächen zu mindestens 35 % mit Photovoltaikmodulen oder dazu gleichwertigen solarthermischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu versehen (Solarmindestfläche).

8.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke anzulegen, dabei sind die Arten der Artenliste 2 Heimische Sträucher der Artenauswahl D zu verwenden.

Zum Einbau eines Tores zum Flurstück 21/3 mit bis zu 2 m Breite ist die Bepflanzung im östlichen Randbereich zu unterbrechen (vgl. A 6.2).

9.2 Je Hauseinheit (Doppelhaushälfte) sind mindestens zwei stadtklimafeste und standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Bäume der Artenliste 1 der Artenauswahl D zu ersetzen. Der gemäß Plankarte zum Erhalt festgesetzte Baum kann zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen. Auf die Artenauswahl D wird verwiesen.

10 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

10.1 Kompensationsmaßnahmen:

10.1.1 K 01 – Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Werden bei der Baumhöhlenkontrolle vor einer notwendigen Baumfällung geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Baumhöhle sind zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Diese Kompensati-

onsmaßnahme greift auch, wenn durch die Sanierung von Bestandsgebäuden Gebäudequartiere verloren gehen sollten. Der Verlust eines Gebäudequartiers ist durch drei artspezifische künstliche Quartiere ortsnah zu kompensieren.

10.2 Artenschutzrechtliche gebotene Vermeidungsmaßnahmen:

10.2.1 V 01 - Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und § 45 BNatSchG

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

10.2.2 V 02 - Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäuderückbau

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.

Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u. ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.2.3 V 03 - Bewahrung von Totholz

Wenn es innerhalb der Hausgärten, welche für eine Nachverdichtung ausgewiesen sind, zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen zu sicher und behutsam in angrenzende Bereiche zu verbringen. Dabei ist auch der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m um das liegende und stehende Totholz herum möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm zu entnehmen und gemeinsam mit dem Totholz zu verbringen. Am neuen Standort ist der Boden auszubreiten (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz ist darauf abzulegen.

10.2.4 V 04 - Baumschutz

Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

10.2.5 V 05 – Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden (> 3 m²) und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen, die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

10.2.6 V 06 - Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z. B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Andere Dachneigungen ≤ 15° Dachneigung sind zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden (vgl. A 7.4).

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten auch für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten (Fahrrad- und Mülleinhausungen, Carports, Gartenhütten).

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun und Grau. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Dachform und -neigung sollte sich dabei am Hauptdach orientieren. Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe (A 2.1.1) gelten nur für das Hauptdach.

1.4 Doppelhaushälften sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und einheimische standortgerechte Hecken- und Strauchpflanzungen, entlang der Nachbargrenzen sind diese auf eine Höhe von max. 1,50 m zu begrenzen. Auf die Artenauswahl D und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist ausgeschlossen.

2.2 Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, haben Zäune einen Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

2.3 Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen, Einhausungen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

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

Wasserbecken (Pools u. ä.) sind als Nebenanlage nur bis zu einem Rauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.3 Bei einer geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

2.4 Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

2.5 Der Einbau von Zisternen und die Verwendung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und für die Toilettenspülung wird empfohlen.

3 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes: Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Allmendfeld“, Trinkwasserschutzgebiet Zone III B. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4 Grundwasserschutz

4.1 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

4.2 Auf die schwankenden Grundwasserstände wird hingewiesen. Bei ggf. geplanten Unterkellerungen wird eine wasserdichte Ausführung, z. B. „Weiße Wanne“, empfohlen.

5 Kulturdenkmäler

Das Gebäude Gernsheimer Straße 31 „Alte Schule“ ist als Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopographie aufgeführt.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

6 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 HDSchG).

7 Altlasten, Altablagerungen und Entsorgung

7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

7.2 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-darmstadt.hessen.de, Umwelt und Energie – Abfall – Abfallnews - Baumerkblatt).

Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

7.3 Für mineralische Ersatzbaustoffe gelten ab dem 01. August 2023 die in der ErsatzbaustoffV genannten Grenzwerte- und Orientierungswerte (Materialwerte).

8 Vorsorgender Bodenschutz

8.1 <u>Vermeidung von Bodenschäden (VB 1)</u>

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).

8.2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte (VB 2)

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

8.3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase (VB 3)

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.

8.4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase (VB 4)

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

8.5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung) (VB 5)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

8.6 Vorgaben der TWS -Verordnung (VB 6)

Bei den Bauarbeiten sind die aktuellen Vorgaben der entsprechenden TW-Schutzgebietsverordnungen zu berücksichtigen.

8.7 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

9 DIN-Normen und Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Alsbach-Hähnlein, Bickenbacher Straße 6, 64665 Alsbach-Hähnlein eingesehen werden

10 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

D) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Betula pendula	- Hängebirke	Quercus robur	- Stieleiche, Stielsäuleneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde, Stadtlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe		

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwind	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Fallopia baldschuanica	- Schling-Knöterich	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Wisteria sinensis	- Blauregen
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.