

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Entwurf vom Mai 2019)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Georg-Fröba-Straße“ in dem Ortsteil Hähnlein der Gemeinde Alsbach-Hähnlein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

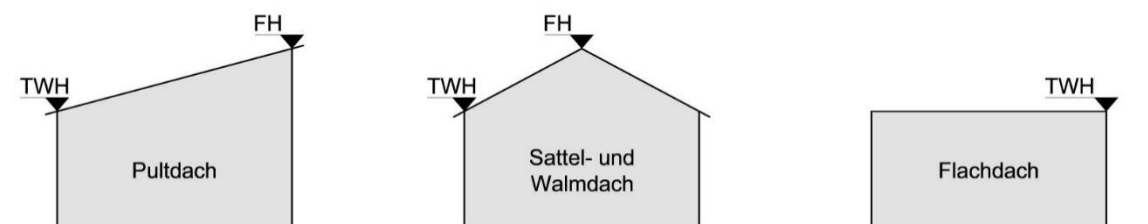
Innerhalb der entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilflächen des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig sind und die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Für Objekte mit Flachdächern gilt die jeweils zulässige Traufwandhöhe im Sinne der Firsthöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Traufwand- und Firsthöhe wird bei den verschiedenen Dachformen wie folgt definiert:



Die Firsthöhe kann bei Anlagen der Gebäudetechnik (bspw. Kamin) um 1 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern wird auf 14 m begrenzt. Die maximale Länge von Doppelhaushälften wird auf 7 m begrenzt. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile (z.B. Balkone, Wintergärten) um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese nicht breiter als je 5,0 m sind und in der Summe nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite des jeweiligen Geschosses ausmachen.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ werden eine Mindestgröße von 220 m² und eine Maximalgröße von 500 m² festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt: Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Maßnahme zum Artenschutz:

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 cm Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen.

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist als gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten, da aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und hohen Grundwasserstände eine Versickerung vor Ort allenfalls eingeschränkt möglich ist. Zudem ist eine Niederschlagswasserversickerung unter der Voraussetzung einer wasserrechtlichen Genehmigung als Ausnahme zulässig.

Oberirdische Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein mit wasser-durchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden ist auf Keller zu verzichten oder beim Ausbau eines Kellers sind diese wasserdicht auszuführen (z.B. Weiße Wanne).

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

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Wohngebietes mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und nach Stellplatzsatzung anzupflanzende Bäume sind hierauf anzurechnen.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Für zeichnerisch oder textlich festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte und heimische Gehölze folgender Auswahllisten zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Tilia spec. (Linde)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix spec. (Weiden)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Hinweis: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (z.Zt. § 38 bis § 44 NachbG,HE) zu berücksichtigen.

10. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als neue Höhe der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Sinne einer Geländehöhe gemäß HBO die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche „Georg-Fröba-Straße“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend dem Eintrag in den tabellari-schen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind aus-schließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu-lässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dä-cher, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Dachgauben oder Dacheinschnitte dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sein und in mehr-facher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dach-länge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattel-gaube) zulässig. Der Anschluss der Gauben oder Einschnitte an die Hauptdachfläche muss min-destens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufwei-sen.

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

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonsti-gen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in-stand zu halten.

Zur Einfriedung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (ohne Höhenbegren-zung) sowie Zäune aus Holz oder Metall (z.B. Doppelstabmattenzaun, Staketenzaun) zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,20 m im Bereich der erschließenden Stra-ßen/Fußwege und Vorgärten zulässig.

Durchgehende Mauern als Einfriedung der Grundstücke sowie Mauersockel sind unzulässig. Tro-ckenmauern und Gabionen sind jedoch bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein werden nur solche Stell-plätze zum Nachweis des Stellplatzbedarfs anerkannt, die unabhängig voneinander nutzbar sind. (Sog. „gefangene“ Stellplätze werden nicht anerkannt.) Die Fläche vor Garagen kann als zusätz-licher Stellplatz über den nachzuweisenden Bedarf hinaus z.B. für Besucher genutzt werden.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich im Übrigen unverändert aus der jeweils geltenden Stellplatzsat-zung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein.

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

Mindestens 70 % der als Fläche für Allgemeines Wohnen festgesetzten Grundstücksfreiflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

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 Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 89,6 Meter über Normalnull (müNN) liegt. Zudem liegt der Gemeinde Alsbach-Hähnlein ein Gutachten über die Bemessungsgrundwasserstände vor, welches bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 0,5-1 m angegeben. Demzufolge ist in dem Planungsgebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen (siehe Festsetzung A 8). Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Da keine flächendeckende Bodenerkundung vorgenommen wurde, wird den Bauherren daher eine objektbezogene grundstücksbezogene vertiefende Untersuchung empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Alsbach-Hähnlein keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch 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 hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg 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).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m 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 Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des „Wasserwerkes Allmendfeld“. Die entsprechende Verordnung vom 4.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist mit der geplanten Wohnnutzung aber grundsätzlich vereinbar.

4. 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. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme 96m³/h mit einem Mindestdruck von 1,5 bar sicherzustellen. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

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

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Alsbach-Hähnlein keine flächendeckende 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.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hingewiesen.

Der Gemeinde Alsbach-Hähnlein liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Für Auffüllungen oder einen Bodenaustausch darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

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.

6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Baumpflanzungen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein in der aktuell gültigen Fassung zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein werden nur solche Stellplätze zum satzungsgemäßen Nachweis des Stellplatzbedarfs anerkannt, die unabhängig voneinander nutzbar sind. (Sog. „gefangene“ Stellplätze werden nicht anerkannt.) Die Fläche vor Garagen oder Carports kann als zusätzlicher Stellplatz über den nachzuweisenden Bedarf hinaus z.B. für Besucher genutzt werden. Der Stellplatzbedarf ergibt sich im Übrigen unverändert aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein.

7. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

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.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. 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. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte somit der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

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.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen ist.

7.1 Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden entsprechende hinterfliegbare Strukturen an der Außenverkleidung von Gebäuden – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden –.

Weiterhin wird empfohlen, die Beleuchtung jeglicher Art so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Lichtemissionen auf die Feldflur sind zu vermeiden. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

8. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke entwässert werden. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist ebenfalls in die Planung miteinzu beziehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant bzw. erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

9. 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, Wohngebäude 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 Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist. Dieser stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe dar, d.h. mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc.