



Gemeinde Alsbach-Hähnlein

Bebauungsplan „Brückenweg 9 - 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

- S a t z u n g -

Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. November 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brückenweg 9 - 1. Änderung“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

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

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig sind.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)
 - 3.1 Eine allseitige Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände und Terrassen um max. 1,5 m kann als Ausnahme zugelassen werden.
 - 3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.3 Stützmauern zur Sicherung des Geländes sowie Treppenaufgänge sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sowie Abriss oder Sanierung von Gebäuden sind nur im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.
 - 4.2 Wege, Hofflächen, Terrassen und sonstige befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen) und/oder das anfallende Niederschlagswasser ist in den Gartenflächen zur Versickerung zu bringen.
 - 4.3 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden oder innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt- Dieburg wird hingewiesen. Der Überlauf der Zisternen darf nur an den Kanal angeschlossen werden, wenn durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

- 4.4 Flachdächer sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 7 cm Substratauf-
lage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet
ist.
- 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1
Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen. Hiervon sind min-
destens 30% mit heimischen Gehölzen (siehe unter C.8 Hinweise) zu bepflanzen, wobei pro
Baum eine Fläche vom 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen bist.
- 5.2 Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer
Laubbaum (siehe unter C.8 Hinweise) anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind aufrechenbar.
Die Anpflanzungen sind zu unterhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.
- 6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.
25b BauGB)
- Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu er-
halten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.
- Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände
vorzunehmen. Bei Bauarbeiten sind Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu vermeiden.
- Die Entnahme einzelner Gehölze (z.B. aus Sicherheitsgründen, zur Erhaltung der Belichtung
und Besonnung des Grundstücks) ist nur in Abstimmung mit einem Baumgutachter zulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung
mit § 9 Abs. 4 BauGB
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dachaufbauten sind auf maximal 35% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Sie dürfen die
zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.
- 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- 3 Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Mauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.

Die Standflächen für Abfallbehälter sind dem direkten Einblick abgewandt anzuordnen und mit einer geschlossenen oder berankten Einhausung zu versehen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz

Das nördlich des Geltungsbereichs vorhandene Gebäude Brückenweg 11 ist denkmalgeschützt. Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde 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. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wenn und soweit ihre Ablehnung der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar wäre oder wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, 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, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3 Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

4 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

5 Abstände stationärer Wärmepumpen

Stationäre Wärmepumpen haben in Abhängigkeit von Ihrer Schalleistung Mindestabstände nach DIN 4109 zu Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten. Sie dürfen keine ton- und / oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

6 Wasserschutzgebiet, Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Allmendfeld der Hessenwasser GmbH & Co. KG und unmittelbar an der neuen Schutzgebietsgrenze der Weiteren Schutzzone (Zone III). Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Hierzu wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutze des Wasserwerkes Allmendfeld“ vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 8. 1901) hingewiesen.

Darüber hinaus ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant.“

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. 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“, zu beachten.

7 Artenschutz

7.1 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. wildlebenden 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. wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende 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 zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 7.2 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

8 Pflanzbeispiele

Standortgerechte Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weiden (*Salix Spec.*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstbäume.

Standortgerechte Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rosen (*Rosa spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Schwarzdorn (*prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).