



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Nördlich der Spießgasse II“,
Gemeinde Alsbach-Hähnlein

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zugelassen.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die im § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Unter Berücksichtigung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Tiefgaragen, darf die Grundflächenzahl für die Bauflächen der Quartiere „F“, unter Berücksichtigung dieser im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, einen Wert von bis zu 0,80 aufweisen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.3. zulässige Gebäudekubaturen

Die zulässigen Gebäudekubaturen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Angabe maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen definiert.

2.3.1 Traufhöhen

Der Bebauungsplan formuliert maximal zulässige Traufhöhen. Diese Angaben sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußeren Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit einem Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, lotgerecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten gilt die Mitte einer jeden Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika das für die Traufhöhe festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max) dürfen die im zeichnerischen Teil formulierten Obergrenzen nicht überschreiten. Sie sind definiert als der Dachfirst bzw. die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, lotgerecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Aufzüge, Kamine, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m auf einer Gesamtfläche von maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

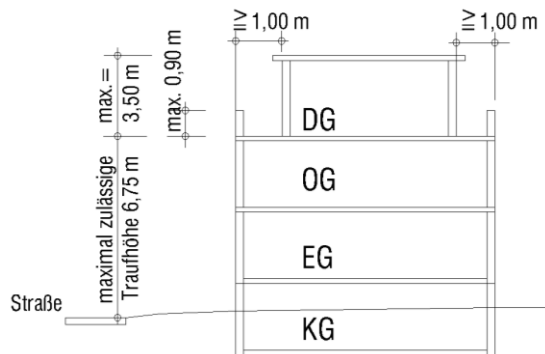
2.3.3. Sonderregelung bei der Ausbildung von Staffelgeschossen

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.3.1. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn alle Außenwände des Dachgeschosses um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und gleichzeitig die unter der Ziffer 2.3.2. bzw. durch Planeinschrieb formulierte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Darüber hinaus kann bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Die Attika eines bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses sich ergebenden Flachdaches darf die unter der Ziffer 2.3.1. formulierte Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei einer Terrassennutzung sind darüber hinaus massive bzw. nicht massiv ausgebildete Brüstungen bis zu einer Höhe von 0,90 m zugelassen.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Bauweise

Im Baugebiet gilt, gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, die „offene Bauweise“ mit der ergänzenden Festsetzung, dass ausschließlich Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.1.1

Werden Hausgruppen errichtet, darf die Mindestbreite der Hausgruppen-Einheit das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

4. Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Auf den Bauflächen, auf denen der Bebauungsplan konkrete Standorte für Garagen und überdachte PKW-Stellplätze festsetzt (gekennzeichnet mit dem Buchstaben „C“), sind diese nur auf den hierfür vorgesehenen Standorten zulässig.

Auf allen anderen Bauflächen sind Garagen und überdachte PKW-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hierbei sind folgende Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum einhalten :

- Garagen : 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie
- überdachte PKW-Stellflächen :
Abstand der die Dachfläche tragende Stütze zur Straßenbegrenzungslinie : 1,00 m,
Abstand der Dachfläche zur Straßenbegrenzungslinie : 0,50 m

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

5.1.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Je Doppelhaus-Hälfte bzw. Hausgruppen-Einheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Zu- und Abfahrtsverbote

Über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

7. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14. BauGB)

7.1.

Auf der ausgewiesenen Fläche sind offene, mit einer belebten Oberbodenschicht überdeckte Mulden für die Rückhaltung und Versickerung des aus dem Plangebiet abfließenden Niederschlagswassers anzulegen.

Die in dem zeichnerischen Teil dargestellte Geländemodellierung ist unverbindlich und ist im Zuge der weiteren Ausführungsplanung zu konkretisieren.

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

8.1. Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünungen in Verbindung mit (aufgeständerten) Solaranlagen zählen zum Grünanteil.

8.2. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen anzulegen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege).

Bei Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücksfreiflächen zur Versickerung zu bringen.

8.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

8.4. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig.

9. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23 b BauGB)

9.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je gebildetem Baugrundstück mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

10. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

10.1. Pflanzbindung

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Bei einem Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

10.2. Pflanzgebot je Baugrundstück

Auf den Bauflächen, die mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden, ist je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Die Anpflanzungen nach Ziffer 10.3. werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

10.3. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den „Örtliche Bauvorschriften“, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Vorzunehmen ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens :

- zwischen den Bäumen : Pflanzabstände 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstände 1,50 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

10.4. Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind im Bereich des öffentlichen Straßenraumes hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Böschungsflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich.

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

11.3. Standorte der Straßenleuchten und der öffentlichen Beschilderung

Die Masten der Beleuchtung und Beschilderung öffentlicher Verkehrsflächen dürfen bis zu 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie einrücken (Achse der Masten) und damit auf privaten Bauflächen versetzt werden.

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, symmetrische Satteldächer sowie Walm- und Zeltdächer.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Abweichungen werden dann zugelassen, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 73 HBO).

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 40° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.

Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen-Einheiten beträgt zwingend :

- bei Sattel-/Walm- und
gegeneinander versetzten Pultdächern 32°
- bei reinen Pultdächern 8°

Abweichungen werden dann zugelassen, wenn durch ein Bauland sichergestellt ist, dass die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 73 HBO).

1.2. Material und Farbe der Dacheindeckung

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Als Material für Dacheindeckungen dürfen die unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei nicht verwendet werden.

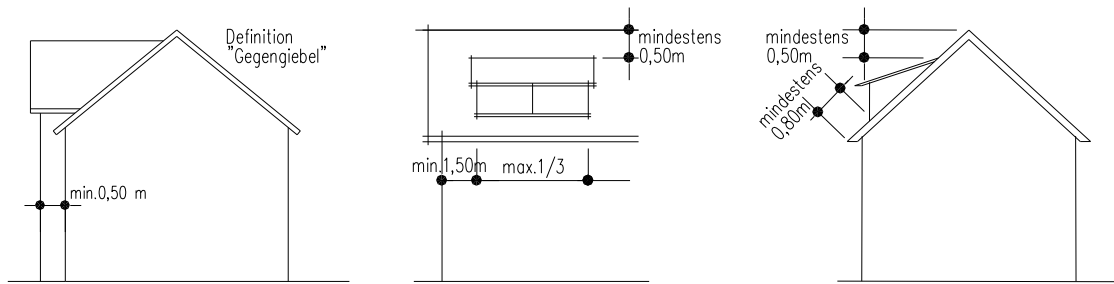
1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe bei einer Einzelhaus-Bebauung je Dachseite ein Drittel, bei einer Doppelhaus-Bebauung die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Dachaufbauten mindestens 1,50 m
- von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) mindestens 0,80 m
- vom Firnst (senkrecht gemessen) mindestens 0,50 m



1.4. Fotovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren

Die Installation von Fotovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren ist auf sämtlichen Dachflächen zulässig. Sie dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen seitlichen Überstand über die Dachfläche aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie die jeweilige Dachfläche. Ergänzend wird auf die Ziffer A 9.1. der Schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

Auf Flachdächern werden freistehende Anlagen zur solaren Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Dabei muss zwischen diesen Anlagen und dem Rand des Daches bzw. der darunter liegenden Wand/Fassade einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

2.1. Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen.

Das Anlegen von „Kiesgärten“ aus losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig. Diese Vorgabe schließt das Anlegen eines Rieselstreifens um ein Gebäude herum mit einer Breite von bis zu 0,75 m **nicht** ein.

2.2. Einfriedigungen

Lebende und nicht lebende Einfriedigungen sind zur Straße und entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu beschränken (Bezugspunkt, siehe Ziffer 2.3.1 „Traufhöhe“). Zu den anderen Grenzen sind nicht lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,00 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein vom 01.06.2019 bzw. in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

Ergeben sich bei der Berechnung je Wohngebäude Bruchteile, so ist die Zahl der Stellplätze aufzurunden.

C Hinweise, Empfehlungen

1. Immissionskonflikte

Die neu ausgewiesenen Bauflächen grenzen, getrennt durch vorhandene Feldwege, an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es wird darauf hingewiesen, dass, auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen, das Entstehen von Immissionen, wie z. B. Stäube, Gerüche, Lärm sowie ein Abdriften von Düngemitteln, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

2. Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz müssen entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den Anforderungen des EEWärmeG in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen werden.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, darf eine Baufeldräumung in Form von Rodungs- und Baumfällungsarbeiten nur außerhalb der Vogel-Fortpflanzungsperiode und daher nicht zwischen Anfang April und Ende Juli eines Jahres erfolgen.

„CEF-Maßnahme“ zur Etablierung eines Reviers der Feldlerche

Vor Durchführung der Erschließungs-Maßnahme ist auf einer Fläche, mit einem funktionalen Bezug zum Plangebiet, eine „CEF-Maßnahme“ gemäß den Angaben im faunistischen Screening zur Etablierung eines Reviers der Feldlerche umzusetzen.

Anlage eines Schutzzaunes aufgrund eines potentiellen Vorkommens der Zauneidechse in der Nähe des Plangebietes

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ausschließen zu können, ist während der Bau- und Erschließungsarbeiten als Vermeidungs-Maßnahme, gemäß den Angaben des „Faunistischen Screening“, ein Schutzzaun zu stellen. Dieser ist hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung regelmäßig zu kontrollieren.

3. Bodenveränderungen, Belange des Bodenschutzes

Werden bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, umgehend zu informieren.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Zum Schutz des Bodens sind folgende Maßnahmen zu ergreifen :

3.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

- 3.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinn des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.5. 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 (LAGA). Sie liefern Werte hinsichtlich einer Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

4. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5. **Grundwasserschutz**

Das Baugebiet „Nördlich der Spießgasse II“ liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerk Allmendfeld“ des Wasserverbands „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt : Hessenwasser GmbH & Co. KG). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser und für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

6. **Grundwasserstand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einem wasserwirtschaftlich und hydrologisch ungünstigen Gebiet. Er liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung von Kellern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Wasser zu ergreifen sind. Es wird empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Gutachten einzuholen. Bei Baumaßnahmen sind die stark schwankenden Grundwasserstände und ggf. hieraus abzuleitende grundwasserbedingte Setzungen in Folge von Austrocknung und Schrumpfung der Bodenschichten zu beachten.

Für den Fall, dass aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor einem Rückstau aus dem Abwasserkanal

Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauenebene anfällt, ist der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei zuzuführen.

Die Rückstauenebene für den Schmutzwasserkanal ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

8. Kampfmittel

Die Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, wird eine systematische Flächenabsuche als nicht erforderlich angesehen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Fassadenbegrünung

Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Klimas wird empfohlen, die Fassaden mit folgenden Pflanzenarten zu begrünen :

Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)

Waldrebe i. S. (*Clematis spec.*)

Efeu (*Hedera helix*)

Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Hecken-Kirsche i. S. (*Lonicera spec.*)

Wilder Wein i. S. (*Parthenocissus spec.*)

Knöterich (*Polygonatum aubertii*)

Kletter-Rose i. S. (*Rosa spec.*)

10. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Wasser, je Grundstück eine Zisterne zum Rückhalten und zur Verwendung von Niederschlagswasser, beispielsweise für die Gartenbewässerung, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.06.2019/22.07.2019/05.03.2020/06.07.2020/11.08.2020 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

S. Bubenzer, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Bäume 1. und 2. Ordnung

x Acer campestre	Feldahorn
x Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
x Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
x Acer platanoides 'Columnare'	
Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
x Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
x Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
x Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
x Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
x Tilia cordata	Winterlinde
x Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
x Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde
Ulmus minor	Feldulme

x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* giftige Früchte