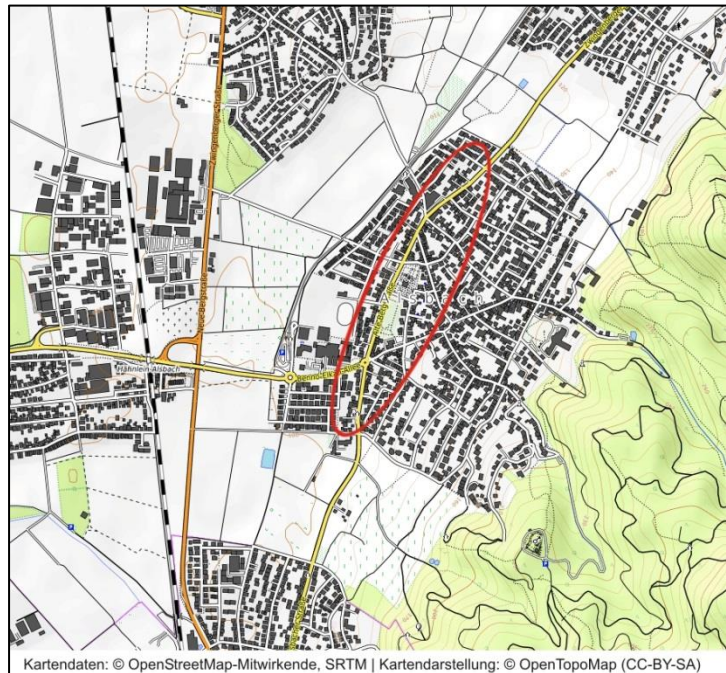




Alsbach-Hähnlein

Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7.Änderung"
- Entwurf -



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

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 06.10.2022

**Alsbach-Hähnlein:
Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7. Änderung" - Entwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Textteil und einem Planteil.

A RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (Teilgebiete 1 bis 3b)

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 MU - Urbanes Gebiet (Teilgebiet 4)

Gemäß § 6a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6a (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundfläche (GR), Zahl der Vollgeschosse (Z), Höhe baulicher Anlagen (H)

Die angegebenen Zahlen sind Höchstmaße:

Teilgebiet	GRZ	GFZ	GR	Z	H
1	0,4	0,6		II	
2a	0,3	0,7	135 qm	II	
2b	0,3	0,7		II	
2c	0,4	0,7		II	
3a	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*
3b	0,3	0,8	135 qm	III	11,0 / 9,5 m*
4	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*

* Die zweite Zahl zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei Gebäuden mit Dächern, die eine Neigung von 15° und weniger haben.

Hinweis: Die Grundfläche ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

Die GRZ darf durch Terrassen um bis zu 15 qm überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 0,5 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

Weiterhin darf die GRZ ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, wenn diese eine Tiefe von 1,5 m und eine Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudeseite bzw. des Fassadenabschnittes, höchstens aber 2,5 m, nicht überschreiten. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

Teilgebiet 4: Die GRZ darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75 überschritten werden, wenn die Tiefgarage mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm überdeckt ist.

Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

In der Planzeichnung können von dieser Festsetzung abweichende Vollgeschosswahlen festgesetzt sein, es gilt dann die Eintragung in der Planzeichnung.

Die Höhe baulicher Anlagen (H) wird ermittelt zwischen der Oberkante der Fahrbahn in der Mitte der Erschließungsstraße (Endausbau), lotrecht vor der Gebäu-

demitte, bis zur Oberkante Dach bzw. Attika, falls diese höher ist. Durch technische Anlagen darf diese Höhe um höchstens 0,8 m überschritten werden.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

Von dieser Bauweise kann abgewichen werden, wenn dies zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im baulichen Bestand bereits gegeben ist. Dann gilt die Bauweise entsprechend dem bisherigen baulichen Bestand.

3.2 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudeseite bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

4 ZAHL DER WOHNUNGEN

4.1 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis einschließlich 200 qm sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.2 Zahl der Wohnungen in bestehenden Gebäuden

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichtete und in den Baugebieten liegende Gebäude, die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden, können ausnahmsweise mit der bisherigen Zahl der Wohnungen wiedererrichtet werden, auch wenn diese Zahl über der festgesetzten Zahl liegt.

Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten an zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichteten und in den Baugebieten liegenden Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Zahl der Wohnungen die festgesetzte Zahl der Wohnungen überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies nicht durch andere Festsetzungen ausgeschlossen wird.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ

6.1 Baumfällungen oder Gehölzrodungen

Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere oder Niststätten von Brutvogelarten befinden, sind die gemäß der Artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung (Dr. Kreuziger, 17.02.2022, der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt) geeigneten Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Unabhängig vom Besatz ist beim Feststellen von Baumhöhlen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Baumfällung geeigneter Ersatz mit Nisthöhlen zu schaffen.

6.2 Umbau, Abbruch oder Sanierung von Gebäuden

Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude fachkundig auf Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind die gemäß der Artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung (Dr. Kreuziger, 17.02.2022, der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt) geeigneten Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

6.4 Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparenten oder gerippten Glas.

6.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis max. 2.800 Kelvin) eingesetzt werden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0).

Hinweis: Die Nutzung von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern sowie eine insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten wird empfohlen.

7 ANPFLANZUNG VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - MINDESTBEGRÜ- NUNG

Unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Geovlies oder Plastikfolien, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

Der Mindestanteil der unbefestigten und zu begrünenden Grundstücksflächen an der Baugrundstücksfläche wird wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet 1 und 2c: 30 %

Alle anderen Teilgebiete: 45 %.

C LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 (4) HWG

8 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

8.1 Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

8.2 Gestaltung von Wasserbecken

Wasserbecken sind als Nebenanlage nur bis zu einem Rauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Alle befestigten Flächen auf dem Baugrundstück (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Wege), die nicht zur Hauptanlage gehören, sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatischen Steinen und hohem Fugenanteil).

Tiefgaragen, die mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm überdeckt und begrünt sind, können in diese Mindestbegrünung eingerechnet werden.

Pro angefangene 150 qm unbefestigter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein und gemäß nachfolgender Festsetzung in der Vorgartenzone anzupflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 6 qm Grundfläche oder in Baumgruppen mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

9.2 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenzone

Für Grundstücke mit einer Straßenbreite von mindestens 6 m gelten die folgenden Festsetzungen:

Die entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche ist bis auf notwendige Stellplätze / Abstellplätze, die dazugehörigen Verkehrsflächen und zulässigen Zufahrten / Hauseingänge sowie die zulässigen Nebenanlagen als Grünfläche mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Der zu begrünende Teil muss mindestens 50 % der vorbezeichneten Fläche betragen. Wenn das Erdgeschoss nicht überwiegend durch Wohnen genutzt wird, muss der zu begrünende Teil der Fläche 40 % betragen.

Teilgebiet 4: Zufahrten sind bis zu einer Breite von insgesamt höchstens 11 m pro Grundstück zulässig.

Alle anderen Teilgebiete: Zufahrten sind bis zu einer Breite von insgesamt höchstens 6 m pro Grundstück zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Innerhalb dieser Fläche ist pro angefangene 20 m Grundstücksbreite mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein anzupflanzenden Bäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 6 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

9.3 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Gartenzone

Innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 cbm Rauminhalt zulässig. Stellplätze und oberirdische Garagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

9.4 Gestaltung von Einfriedungen

Straßenseitige lebende und nicht lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

10 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrüntem Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden oder zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

D LOKALE KLIMASCHUTZMAßNAHMEN (Empfehlungen)

Bei Neuerrichtung von Hauptgebäuden sollten mindestens 25 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie versehen werden.

Im baulichen Bestand sollten bei Dach austausch und Sanierungsmaßnahmen, die einen konstruktiven Eingriff in die Tragkonstruktion des Daches erfordern, mindestens 15 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie versehen werden.

Solaranlagen können auch auf Nebengebäuden, Fassaden oder Freiflächen errichtet werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung durch eine Photovoltaik-Anlage auch bei Dachbegrünung möglich ist.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des "Wasserwerkes Allmendfeld" des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Ried" (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG) (StAnz. 45/1972 S. 1901). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.

F HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind stark schwankende Grundwasserstände möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Gebäudeenergiegesetz

Die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Nach § 10 GEG müssen Bauherren ein zu errichtendes Gebäude als Niedrigstenergiegebäude ausführen. Neben Vorgaben zum zulässigen Gesamtenergiebedarf sowie zum baulichen Wärmeschutz sieht § 10 Abs. 2 GEG vor, dass der Strom-, Wärme- und Kälteenergiebedarf des zu errichtenden Gebäudes anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken ist.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um folgende Liegenschaften: Alte Bergstraße 6, 26, 40, 42, 44, 60, 62, 73, 74, 75, 84, 93, 94, 95A, Am Sportfeld 36A, Bickenbacher Straße 49, Im Kirschensand 7 A, Zwingenberger Straße 2, 19.

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Örtliche Satzungen, gesetzliche Regelungen

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein beschlossenen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Die Satzungen und die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten gesetzlichen Regelungen sind im Bauamt im Rathaus der Gemeinde Alsbach-Hähnlein, Bickenbacher Straße 6, 64665 Alsbach-Hähnlein, einsehbar.

Vorschlagsliste für klima-angepasste Baumpflanzungen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Schmaler Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto 'Trump'	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica 'Wageningen'	Spanische Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme