

Textliche Festsetzungen

(Entwurf vom Dezember 2021)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Recyclinganlage Gewinn Sauweide“ in Alsbach-Hähnlein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie §§ 1 und 11 BauNVO)

Der zeichnerisch entsprechend bestimmte Teilbereich des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO1) mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der Bedingung der vollständigen oder teilweisen Umsiedlung des Firmensitzes der Firma Johann Winczy Tief- und Straßenbau. Sofern die Umsiedlung des Firmensitzes nicht erfolgt bzw. in der Zeit bis zur Umsiedlung des Firmensitzes gelten dort als bedingte Festsetzung die Bestimmungen des SO2 „Bauschutt-Recyclinganlage sowie Erdzwischenlager“.

Innerhalb des **Sondergebietes (SO1)** sind zulässig:

- Betriebe des Bauhauptgewerbes
- Betriebe, Flächen und Anlagen, die der Aufbereitung und Lagerung von Bauschutt und Straßenaufbruch dienen,
- Lagerplätze und Lagerflächen für Boden und Felsmaterial,
- Lagerplätze und Lagerflächen für Holz (auch Wurzelstöcke) und andere organische Wertstoffe,
- Betriebe und Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Wertstoffen und Bauabfällen.

Innerhalb des Sondergebietes sind unzulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Wohnungen (auch Betriebswohnungen)

Der zeichnerisch entsprechend bestimmte Teilbereich des Geltungsbereiches wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO2) mit der Zweckbestimmung „Bauschutt-Recyclinganlage sowie Erdzwischenlager“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des **Sondergebietes (SO2)** sind zulässig:

- Betriebe, Flächen und Anlagen, die der Aufbereitung und Lagerung von Bauschutt und Straßenaufbruch dienen,
- Lagerplätze und Lagerflächen für Boden und Felsmaterial,
- Lagerplätze und Lagerflächen für Holz (auch Wurzelstöcke) und andere organische Wertstoffe,
- Betriebe und Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Wertstoffen und Bauabfällen.

Innerhalb des Sondergebietes sind unzulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Wohnungen (auch Betriebswohnungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

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

Die maximale Höhe der Erdaushub- und Mutterbodenhalden über der Krone des angrenzenden Sicht- und Immissionsschutzwalles ist mit maximal 2,0 m zulässig. Die Böschungswinkel von Boden- und Schüttgutlagern dürfen maximal 45° betragen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Firsthöhe kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik Elemente etc.) auf maximal 15% der Gebäudegrundfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Straßenmitte an den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkten. Es gilt die Höhe an dem der jeweiligen baulichen Anlage nächstliegenden Bezugspunkt als maßgeblich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Die maximale Länge von Gebäuden wird auf 60 m begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sowie die hierdurch bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für Gebäude. Lagerflächen sowie Verkehrsflächen zum Transport von Baustoffen und Schüttgütern sowie die Anlagen zur Aufbereitung von Bauschutt (Brecher, Siebanlage) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Stellplätze für Pkw und Lkw mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

6.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmenfläche (Teilgeltungsbereich 2; Gemarkung Hähnlein, Flur 4, Flurstück Nr. 36):

Die Fläche wird zur Entwicklung und Pflege von Röhricht (ca. 50%) und extensiv genutzten Frischwiesen (ca. 40%) festgesetzt. Für ca. 10% der Fläche sind Maßnahmen zur Anlage temporärer Kleingewässer und Feuchtgehölzen zulässig.

Auf dem Flurstück, Gemarkung Hähnlein Flur 4, Flurstück Nr. 36 sind entsprechend der Standortbedingungen Röhrichte vergesellschaftet mit extensiven Frischwiesen zu entwickeln.

Pflege: Die mit Röhricht bewachsenen Flächen sind ca. alle 3-5 Jahre in der Zeit vom 01. November bis 28./29. Februar zu mähen. Die Wiesenflächen ohne Röhricht sind durch Beweidung extensiv zu bewirtschaften oder durch regelmäßige Mahd vor Verbuschung zu schützen. Der Schnitt hat nach dem 15. September zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren. Es dürfen auf der Fläche keine Düngemittel und keine Pestizide verwendet werden. Die Entwicklung der Maßnahmen ist dauerhaft sicherzustellen.

6.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit (V 01): Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (ggf. 29.) Februar, erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Weitestgehender Gehölzerhalt (V 02): Der im Zuge der Bauausführung notwendige Gehölzeinschlag ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorhandenen Gebüschgruppen und Hecken auf dem bestehenden Sichtschutzwall im Osten, Süden und Westen sind zu erhalten.

Gehölzschutz (V 03): Die an überbaubare Flächen (Baufenster) angrenzenden Gehölzbiotope sind gegen eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material sowie Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung zu schützen. In diesen Bereichen sind entlang der Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine Ökologische Baubegleitung zu gewährleisten und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu dokumentieren.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 04): Die Durchführung der Erdarbeiten, der Baustellenvorbereitung und ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, maschinell gestützter Bodenerkundungen sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine Ökologische Baubegleitung auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

6.3 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (S 01): Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Verschluss von Bohrlöchern (S 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig.

Pflanzpfähle (E02): Bei Gehölzneuanlagen sind unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

Minimierung von Lockeffekten (E 03): Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein und sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Habitatentwicklung (E 04): In der Außenböschung des nordwestlichen Erdwalls (straßenseitiger Böschungsbereich des neuen Wallabschnittes; siehe Plan 2: Entwicklungsplan zum Umweltbericht) sind magere Brachflächen (zwei Areale mit mindestens 20 m²) mit Blocksteinhaufen, Holzstapeln und kleinen Rohboden-Abschnitten anzulegen.

6.4 Maßnahmen zum Gewässer- sowie Trink- und Grundwasserschutz

Das auf Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt zu versickern oder über die Lagerhalden zu verrieseln (Staub-Bindung), sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Bereich befestigter Lager- oder Verkehrsflächen ist, soweit nicht genutzt, in die Abwasseranlage abzuleiten.

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Rasengittersteine, Breulfugenpflaster oder Schotterrasen) zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern.

Befestigte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind, soweit es ihre Zweckbestimmung zulässt, wasserdurchlässig herzustellen oder seitlich über begrünte Flächen zu versickern.

Flächen, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist zu Sammeln und für die Berieselung der Lagerhalden (Staubbindung) zu nutzen oder in die kommunale Abwasseranlage abzuführen.

7. Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf neu errichteten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 75% der Dachfläche zu errichten. Die Photovoltaikmodule können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.V.m. Festsetzungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a & 25b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Sicht- und Emissionsschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens 4,0 m bis maximal 6,0 m zu errichten sowie im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Gehölzerhalt“ zu erhalten. Die neu zu errichtenden Wallflächen sind anhand der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Auf der Außenseite des nördlichen Erdwalls sind ausschließlich niedrig wachsende standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

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

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist nicht zulässig.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan) werden der Sondergebietsfläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 (Sondergebiet) sind diese Maßnahmen auf folgenden Grundstücken:

- Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Hähnlein, Flur 4, Flurstück Nr. 36

10. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände sowie Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass alle getroffenen Bestimmungen zu den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen des „Sondergebiets“ in einem Abstand von bis zu 80 m zum westlichen Fahrbahnrand der Bundesautobahn A5 nur bis zum Abschluss eines möglichen Planfeststellungsverfahrens für eine Bahnstrecke gemäß Zielvorgabe des Regionalplans Südhessen 2010 (bzw. entsprechender Folge-Regionalpläne) zulässig ist. Die dann im Rahmen eines entsprechenden Planfeststellungsverfahrens zu Bahnbetriebszwecken beplante bzw. eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche ist umgehend zu räumen und in den Zustand einer Rohbodenfläche auf Höhe des bisherigen natürlichen Geländes zurückzubauen. Die nicht zu Eisenbahnbetriebszwecken benötigten Flächen innerhalb des Sondergebiets können dann weiterhin auch innerhalb des Abstands von 80 m zur BAB 5 entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und der Bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungen genutzt werden.

Die Folgenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Bahnanlagen gemäß Planfeststellungsbeschluss.

(Hinweis: Der Rückbau im Bereich eventuell benötigter Eisenbahnflächen erfolgt auf Kosten des Grundstückseigentümers durch diesen selbst.)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gründächer.

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen und mind. 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 5 zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sowie durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Einfriedung des Grundstücks sind unzulässig. Zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m und/oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe Festsetzung A.7.) herzustellen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. 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. 91 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. 2-3 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. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes 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. Immissionsschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Begrenzung zulässiger Emissionen der Gewerbebetriebe wird hingewiesen. Auf Anordnung durch die Gemeinde oder die Genehmigungsbehörde sind fachliche Nachweise über die Zulässigkeit der Emissionen und Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in der Nähe der Bundesautobahn 5 (BAB 5) befindet und durch die Verkehrsanlage einer hohen Schallbelastung unterliegt. Die Anforderungen der DIN 4109 an Aufenthaltsräume sind einzuhalten. Ein Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Mit den Verkehrsanlagen können weiterhin auch stoffliche Immissionen (Staub, Abgase) verbunden sein.

Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen können weder gegenüber der Gemeinde noch dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

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 tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand 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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei evtl. Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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.

4. Denkmalschutz

Ein für das Plangebiet erstelltes facharchäologisches Gutachten erbrachte für verschiedene Bereiche Hinweise auf die Existenz und Lage von Bodendenkmälern.

Die Veränderung oder Zerstörung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG. Diese Genehmigung kann unter der Auflage der Bergung und Dokumentation des Denkmals erfolgen, deren Kosten der Veranlasser zu tragen hat (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Der konkrete Untersuchungsumfang ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen. Es wird daher empfohlen, rechtzeitig Kontakt mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

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 nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (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).

5. 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 Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Berieselung der Lagerhalden (Staubbinding) zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

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 miteinzubeziehen.

7. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Alsbach-Hähnlein keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung 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 in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hingewiesen. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138.

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sind diese 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. der Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Alsbach-Hähnlein liegen keine entsprechenden Informationen vor. Aufgrund der bisherigen überwiegend ackerbaulichen Nutzung ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. 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, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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.

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 eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden 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.

Es wird auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hingewiesen, wenn Materialien von über 600 m³ Gesamtmenge 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 (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

8. Artenschutz

8.1 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

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.

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.

8.2. Empfohlene Maßnahmen und Hinweise zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 15 m² Anichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (1 Stück/lfm Wand).

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 02): Das Pflanzgut für Bäume und Sträucher sowie das einzusetzende Saatgut sollten möglichst aus regionaler Herkunft stammen. Bei ggf. notwendigen Einfriedungen sollten unbehandelte Zaunpfähle aus Holz (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden (Metallpfosten sollten möglichst nicht eingesetzt werden).

Schaffung eines Stillgewässerbiotopes (E 05): Im Randbereich des Betriebsgeländes sollte ein naturnahes Stillgewässer - im Stile eines Rohbodengewässers - mit einer schattenarmen Umfeldgestaltung angelegt werden. Dabei ist auf eine unregelmäßige Randliniengestaltung zu achten. Die Gewässerfläche soll mindestens 20-25m² betragen, wobei ca. 50% als Flachwasserzonen anzulegen sind (Wassertiefe < 20 cm). Punktuell ist zur Gewährleistung der Überwinterungsfunktion eine Wassertiefe von ca. 100 cm herzustellen. Auf eine Bepflanzung kann verzichtet werden und auf eine schattenarme Umfeldgestaltung ist zu achten.

9. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

10. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden auch über die verbindlich festgesetzte Fläche für Photovoltaikanlagen hinaus empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, grundsätzlich nur regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

11. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.