



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Sonstige Planzeichen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 12.2022 (GVBl. S. 784)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht ständige Handvertriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Maximal zulässige Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zum Max.-Gebäudehöhe (GhMax) ist die Höhe der Straßennitte der angrenzenden Erschließungsstraße, lötetngemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt. Bei Eckgrundstücken gilt als erschließende Straße diejenige, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt.
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.
1.3 Technische Auflagen
Technische Auflagen wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Textliche Festsetzungen

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Terrassen) bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m sind, unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO, als Ausnahme zulässig.
4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den Vorgartenzonen sind untergeordnete Nebenanlagen nur in Form von Fahrradabstellanlagen und -räumen, Ständliflächen und Paket-Postboxen zulässig.
Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenkante und vorderster Gebäudekante, über welche die Erschließung des Gebäudes gesichert ist definiert. An Eckgrundstücken erfolgt die seitliche Abgrenzung der Vorgartenzone über die gedachte Verlängerung der vorderen Gebäudekante bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze.
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die maximal zulässige Zahl an Wohnungen ist in den Teilbereichen 1, 2 und 5 auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.
In Teilbereich 3 sind maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
In Teilbereich 4 sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
7.1 Artenschutzmaßnahmen
Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlichen festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.
Die ausführenden Baufrümmen und die ökologische Baubegleitung sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren zu informieren. Vor Abriss- und Umbauarbeiten ist durch die ökologische Baubegleitung eine Prüfung von Dachböden, Kellerräumen und der Gebäudewasserdämme im Hinblick auf Lebensstätten von Fledermäusen und Gebäudebribräten durchzuführen. Erfolgt ein Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Arten, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu informieren. Bauarbeiten sind zunächst einzustellen und über das weitere Vorgehen (z.B. Strukturkompensator) ist im Einzelfall durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu entscheiden.
7.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen sind durchzuführen:
- flächige Markierungen
- halbttransparente Materialien
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Standard
- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen), halbttransparent
- keine spiegelnden Fassadenflächen
7.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) sind durchzuführen:
- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichten Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheißt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die hochzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
7.4 Oberflächenbefestigung
Befestige, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen, als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Plasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
8. Mit Leitungsrecht zu verlassende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Teilbereich 4 ist ein Bereich entsprechend der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten.
9. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die Dachflächen der Gebäude sind zu 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hierbei mitzurechnen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
10.1 Grundstücksbepflanzung
Nicht überbaut oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.
Es angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzuerkennen.
Flächentauche Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.
Die Verwendung von Gevlies-Folien, bei der Anlage von Grünflächen ist unzulässig.
10.2 Dachbegrünung
Flächdächer und fachgeneigte Dächer von Garagen bzw. Carports und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten zu mindestens 75% extensiv gemäß Artenempfehlung (s. Nr. III 27.3) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationsstrategie muss eine Mächtigkeit von mindestens 6 cm aufweisen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei geringeren Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.
10.3 Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltspflege
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: 2x verpflanzt, Größe 100 - 125 cm.
Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
11. Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
11.1 Dachformen und -neigungen
Als Dachformen sind Hauptgebäude sind Sattel-, Putt- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig.
Als Dachformen für Garagen und Carports sowie Nebengebäude sind fachgeneigte bzw. Flachdächer bis zu 15° zulässig (s. Nr. I 10.2).
11.2 Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern
Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einhellige Neigung aller Dachflächen, mit Ausnahme der Gauen, zulässig.
Dachguben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Traufbreite betragen. Je Gebäude ist nur ein einhelliger Gaubentyp (z. B. Schiepp-, Spitz-, Satteldach) zulässig.
11.3 Dacheindeckungen
Für geneigte Dächer (ab 15° Neigung) sind Dacheindeckungen nur in roten, rotbraunen und grauen Tönen zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Photovoltaikmodule in den Fassaden sind zulässig.
12. Fassaden
Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen oder Holz zulässig. Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sowie aus Holzstämmen (Blockhäuser) sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.
Als Fassadenfarben sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig.
Photovoltaikmodule in den Fassaden sind zulässig.
13. Einfriedigungen
Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An diese sind mindestens einseitig, mit Ausnahme von Tor- und Türrahmen, Hecken entsprechend der Artenempfehlung Nr. 27.2 und Laubbäume gemäß Artenempfehlung Nr. 27.1 in einer Breite von mindestens 1,00 m anzupflanzen. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedigungen ist die Geländeoberfläche.

Textliche Festsetzungen

- Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzerrungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.
An Straßenmündungen sind die Sichtwinkel (Mindestsichtfelder) auf der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.
14. Müllabstellplätze
Müllabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen aus Kunststoff sind unzulässig.
III. HINWEISE
15. Artenschutz
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten (i.S.V. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) sind folgende Vorkehrungen zu beachten:
- Die Gehölzröndung und die Vorbereitung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Es wird empfohlen auf dem Grundstück bzw. in den Wänden von Neubauten Fledermauskästen bzw. -höhlen (Fledermausfalten oder -steine) zu integrieren.
- Es wird empfohlen auf dem Grundstück bzw. an den Gebäudewasserdämmen Nistmöglichkeiten für Vögel (Gebäudebrüter) insbesondere für Stare und Sperlinge anzubringen.
- Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzröndung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Z. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
Werdn geschützte Arten (z.B. Fledermaus, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.
Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafverfahren (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherren sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauverhalten nicht erfolgt.
Eine von der Bauherrenschaft zu beauftragende Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.
16. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSSchG).
17. Bodenschutz
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 Artenschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Für die Errichtung von Erdwänden sind eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim einzuholen.
Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV<sup>1</sup>) und der BBOdSchV<sup>2</sup>
Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder innerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV<sup>1</sup> Anlage 1 für die geplante Einbaueinheit nach EBV<sup>1</sup> Anlage 2 einigebau werden.
Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder innerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBOdSchV<sup>2</sup> eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgräbung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBOdSchV.
Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBOdSchV<sup>2</sup> eingebaut werden.
<sup>1</sup> Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09. Juli 2021 - Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 4942/1)
<sup>2</sup> Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09. Juli 2021 - Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBOdSchV) (zzgl. BR-Drs. 4942/1)
18. Leitungschutzmaßnahmen
Tiefverwurzelte Bäume müssen II. DIN 18920 und den technischen Richtlinien WG 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzelzerwürfungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen<sup>1</sup> der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989, der insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
19. Altlasten
Im Plangebiet besteht ein Hinweis auf eine Altfläche (Altstandorte, Altlagengebungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserständen. In der Altlastenliste des HLNUG ist der Altstandort unter der ALTIS - Nummer: 431019.040-001 042 geführt. Der Altstandort befindet sich auf dem Flurstück 302 der Flur 15 (Adresse: Am Mühlbächlein 30). Der Altstandort ist mit Branchenklasse 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.
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 Altlastenfagen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
20. Objektbezogene Baugrunduntersuchung
Um Setzrisschäden bzw. Verrundungsschäden zu vermeiden wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Rahmen der Genehmigungsplanung empfohlen, um u.a. die Grundwasserstände bzw. Grundwasserstände zu ermitteln.
21. Versickerung, Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rimbach in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
Es wird empfohlen, dass nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfallt, zu versickern bzw. auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 (Flur 15) in den Überlaufgraben einzuleiten, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Auf das Merkblatt DVA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserstand von mindestens 1 m aufweisen.
22. Grundwasserhaltung
In der Baugphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohn das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Entlastung des Gewässerregimentärs bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. In Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Artenschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist abzustimmen, ob Grundwasserhaltungen im Bereich der Altlasten im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasseruntersuchungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfasst. Flächen überhaupt möglich sind (siehe Nr. III 19.).
23. Errichtung eines Gartenbrunnens
Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzugeben. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat. In Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Artenschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist abzustimmen, ob Gartenbrunnen im Bereich der Altlasten im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasseruntersuchungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfasst werden überhaupt möglich sind (siehe Nr. III 19.).
24. Geothermie
Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Textliche Festsetzungen

- Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.
25. Flächen für die Feuerwehr und Brandschutz
Baulicher Brandschutz
Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der einschlägigen Rechtsvorschriften Anhang HE 1 H-VV TB sowie DIN 14090 herzustellen.
Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleierbaren Stellen mit bis 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nr. I 2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe) ergibt sich folgender Hinweis die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungswegen der Feuerwehr, betreffend:
Es wird auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr/Rimbach zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungswegen der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, verwiesen.
26. Freiflächenplan gemäß Bauvorverfahren
In den bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben, sind gemäß Bauvorverfahren Hessen (in der aktuell gültigen Fassung) Freiflächenprofile einzusetzen, in welchen die geodätischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Erhaltung und Neupflanzungen von Gehölzen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.
27. Artenempfehlungen
Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten.
27.1 Laubbäume
Laubbawerfende Bäume, aus z. B. folgenden Arten und Sorten, sind zu pflanzen: Laubbäume (Wuchshöhe mindestens 20 m)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Corylus colurna Baumhasel
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica Rot-Esche
Ginkgo biloba Fächerblättriger Baum
Liquidambar styraciflua Tulpenbaum
Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia tremonita Säulen Platane
Quercus cerris Zier-Eiche
Quercus ilex Ungetriebene-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sophora japonica Regent' Schnurbaum
Sorbus domestica Winter-Linde
Tilia cordata Sommer-Linde
Tilia platyphyllos Silber-Linde
Ulmus carpinus Feldulme
Laubbäume (Wuchshöhe 6 bis 20 m)
Acer campestre Elsbirg
Acer fraxinifolium 'Hubers Eleganz'
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'
Acer rubrum Rot-Ahorn
Alnus x spehrii Eiche
Alnus cordata Italienische Erle
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hanfbuche
Castanea sativa Kastanie
Catalpa bignonioides Trompetenbaum
Celtis occidentalis Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata Roldorn
Crataegus monogyna Weißdorn
Fraxinus angustifolia 'Raywood' schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos internis von Skyline Dornrose
Juniperus communis 'Suecica'
Ligustrum styraciflua Amerikanischer Liguster
Malus in Sorten
Ostrya carpinifolia
Paulownia tomentosa
Prunus in Sorten
Prunus in Sorten
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus intermedia 'Brouperus'
Sorbus latifolia 'Henk-Vink'
Tilia americana
Tilia hainyana
Toona sinensis
Ulmus Columnella
Ulmus lotus
Ulmus lotus 'Clusia od Columnella'
Zelkova serrata 'Green Vase'
Laubbäume (Wuchshöhe bis 8 m)
Acer monspeliense Französischer Ahorn
Acer opalus Italienische Esche
Crataegus laevigata 'Carrier' Acer-Dorn
Elaeagnus angustifolia Ölweide
Fraxinus omnis Blumenesche
Koeleria paniculata Blauschneebühlchen
Magnolia kobus Kobushi-Magnolie
Zierapfel
Mespilus germanica Echte Mispel
Pantonia persica Vanessas Eisenholzbaum
Prunus sargentii 'Rancho' Scharlach Kirche
Prunus spec. Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca 'Festigiata' Thüringische Mehlbeere
Sorbus domestica 'Dooding' Japanische Eibesche
Tilia mongolica Mongolische Linde
27.2 Sträucher
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:
Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris Berberis
Cornus mas Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea Kornelkirsche
Roter Hartiegel
Gemeines Hasel
Eucrymum europaeum Pfaffenstichchen
Ligustrum vulgare Gemeinlicher Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum Heide-Kornelkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugonosa Wein-Rose
Salix alba Ohn-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
27.3 Extensive Dachbegrünung
Für die für extensive Dachbegrünung geeigneten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.
Steinquendel
Bergstinkkraut
Felsen-Steinkräut
Perlkörbchen
Katzenpfanzen
Asiatische Grasnille
Schaumkräuter
Zwerg-Grasnille
Gemeines Zittergras
Berg-Segge
Goldrute
Filiziges Hornkraut
Heide-Nelke
Natterkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Blau-Schwengel
Schaf-Schwengel
Geranium cantabrigiense Storchschnabel
Geranium sanguineum Blau-Storchschnabel
Zwerg-Schwertlilie
Stauden-Lein
Gemeiner Oregano
Knolliger Hanfweiss
Mauerpfeffer
Woll-Ziest
Sand-Thymian
Königske
PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.11.2023
Beschluss der Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB am 08.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2023 bis 14.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am 11.11.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 13.11.2023 bis 14.12.2023
Beschluss der Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 12.03.2024
Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Planentwurf unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensrichtlinien mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
Der Gemeindevorstand Rimbach, den 26. März 2024
Holger Schmitt, Bürgermeister
Der Gemeindevorstand Rimbach, den 08. April 2024
Holger Schmitt, Bürgermeister

Lage des Plangebietes Ohne Maßstab



Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-47-01

Gemeinde Rimbach OT Rimbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Mühlbächlein - Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße"

