Bebauungsplan "Wohnbebauung Verlängerung Bismarckstraße" M 1:1000

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA	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)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
GHmax = 11,5 m	Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
LW	Landwirtschaftlicher Weg
	Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgartenzone

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Lr	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter Bestand

	Bestehendes Kataster
	Empfohlene Flurstückseinteilung
×195,40	Bestandshöhe in m ü. NN (Zahl als Beispiel)
KD=200.11	Bestehender Kanaldeckel mit Höhenangabe in m ü. NN (Zahl als Beispiel)
201.11	Straßenhöhen im Endausbau in m ü. NN (Zahl als Beispiel)

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 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **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)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 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 störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

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

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt GHmax = 11,50 m.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GHmax) ist die Höhe der Außenkante der angrenzenden Erschließungsstraße, lotrecht gemessen 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.

2.2 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

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 und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen zulässig. Zudem werden diese flächenmäßig begrenzt, vgl. Nr. I.10.3.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es 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 artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist vor Abriss- und Umbauarbeiten eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Durch die ökologische Baubegleitung ist eine Prüfung von Dachböden, Kellerräumen und der Gebäudefassade im Hinblick auf Lebensstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Erfolgt ein Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Arten, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Bergstraße zu informieren. Bauarbeiten sind zunächst einzustellen und über das weitere Vorgehen (z.B. Strukturkompensation) ist im Einzelfall durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Bergstraße zu entscheiden.

Die ausführenden Baufirmen und die Bauherrschaft sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die ökologische Baubegleitung zu informieren.

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,
- halbtransparente Materialien,
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach dem Stand der Technik,
- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent,
- 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, staubdichtem 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 aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige 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, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionsmaßnahmen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit einer maximalen Einleitmenge von 10l/s*ha in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltesystem ist hierauf zu bemessen.

Es wird empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser zu nutzen (siehe Nr. III. 21).

7.6 Bodenkundliche Baubegleitung

Zur Wahrung der Belange des Bodenschutzes sowie zur fachlichen Beratung, Unterstützung und Dokumentation im Rahmen der Bauüberwachung ist eine fachlich qualifizierte Person als bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Die bodenkundliche Baubegleitung muss regelmäßig auf den Baustellen präsent sein um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) zu überwachen und ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

Es wird auf Nr. III. 28 „Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung“ verwiesen.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Bauflächen nördlich der Verlängerung der Bismarckstraße sind mit einem drei Meter breiten Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Grundstückseigentümer nördlich der Bismarckstraße, für die Wasserver- und Entsorgung sowie die Grundstücksentwässerung, 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 Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren. Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

10. Flächen zum Anpflanzen sowie zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbarer Arten zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- 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 Geovlies/Folien, bei der Anlage von Grünflächen ist unzulässig.

10.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen 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. 29.3) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm, bei Garagen und Carports mindestens 6 cm, aufweisen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

10.3 Vorgartenzone

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung „Vorgartenzone“ sind wie folgt zu gestalten:

- Ein mindestens 3 Meter breiter Streifen ist gärtnerisch anzulegen.
- Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenzone sind mit Sträuchern und Bäumen der Artenempfehlung (s. Nr. III. 29) intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Zufahrten sind mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenzone sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

10.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehende Vegetation (Hecken) ist dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

10.5 Mindestanforderungen an zu pflanzende Bäume 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 16-18 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. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

11. Dächer / Dachaufbauten

11.1 Dachformen und -neigungen

Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis max. 15° sowie geneigte Dächer mit Dachneigungen bis max. 40° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

11.2 Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen, mit Ausnahme der Gauben, zulässig.

Dachgauben 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 Trauflänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z. B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

11.3 Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer ab 15° Neigung sind Dacheindeckungen nur in roten, rotbraunen und grauen Tönen zulässig. Glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.

12. Staffelgeschosse

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Gebäudeseiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Fassaden im Bereich von Treppenhäusern und/oder Aufzugsanlagen, die zum Zwecke einer durchgängigen vertikalen Erschließung aller Geschosse ohne Rücksprung errichtet werden dürfen.

13. 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.

Photovoltaikelemente in den Fassaden sind zulässig.

14. Einfriedungen

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 Türöffnungen, Hecken entsprechend der Artenempfehlung Nr. III. 29.2 und Laubbäume gemäß Artenempfehlung Nr. III. 29.1 in einer Breite von mindestens 1,00 m anzupflanzen. Unzulässig ist das Anlegen von Hecken mit Thuja- bzw. Chamaecyparis Arten, sonstigen Nadelgehölzen und Kirschlorbeer. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe der Geländeoberfläche zu beziehen.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

An Straßeneinmündungen sind die Sichtwinkel (Mindestsichtfelder) auf der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

15. Müllabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

III. Hinweise

16. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Die Gehölzrodung 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 (Fledermaustafeln oder –steine) zu integrieren.
- Es wird empfohlen, auf dem Grundstück bzw. an den Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Vögel (Gebäudebrüter) insbesondere für Stare und Sperlinge anzubringen.
- Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, 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. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Eine von der Bauherrschaft zu beauftragende Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.

17. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG 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) HDSchG).

18. 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 Arbeitsschutz 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.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist der Einsatz von oberflächennaher Geothermie im Plangebiet ausgeschlossen.

Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)[1)] und der BBodSchV[2)]

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV[1)] Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV[1)] Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb 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[2)] eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm 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[2)] eingebaut werden.

[1)] 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. 494/21)

[2)] 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. 494/21)

19. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen 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“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

20. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 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.

21. Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser (s. Nr. I.7.5) 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.

22. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVs) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim.

23. Errichtung eines Gartenbrunnens

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. 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.

24. Grundwasserhaltung

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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 anleiterbaren Stellen mit mehr als 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 Rettungsgeräte der Feuerwehr, betreffend.

Es wird auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Rimbach zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, verwiesen.

26. Freiflächenplan gemäß. Bauvorlageerlass

In den bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben, sind gemäß Bauvorlagererlass Hessen (in der aktuell gültigen Fassung) Freiflächenpläne einzureichen, in welchen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, die Erhaltung und Neupflanzungen von Gehölzen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

27. Trinkwasserschutzgebiet

Ein Teil des Gebietes liegt innerhalb eines, im Festsetzungsverfahren befindlichen, Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ der Zone III/IIIa. Es sind die Ver- und Gebote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) sowie der DVGW W101 (A) zu beachten.

28. Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung

Die bodenkundliche Baubegleitung erstreckt sich über die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase und endet mit Abnahme und Dokumentation der erfolgreichen Wiederherstellung der durch das Vorhaben bedingten beeinträchtigten Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll von der dafür ausgebildeten Person mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden.

Die Beauftragung der bodenkundlichen Baubegleitung ist spätestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung (siehe Nr. I. 7.1) wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.

Innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

29. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten.

29.1 Laubbäume

Laubabwerfende 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
Gingko biloba	Fächerblätterbaum
Liriodendron tulipofera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia‘	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume (Wuchshöhe 8 bis 20 m)

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feldahorn
Acer campestre ‘Huibers Elegant’	Feldahorn
Acer x freemanii ‘Autumn Blaze’	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liqidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Bropuwers‘	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hanryana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	Zelkove

Laubbäume (Wuchshöhe bis 8 m)

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Crataegus lavallei ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zieräpfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Parrotia persica ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Scharlach Kirsche
Prunus spec	Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca ‚Festigiata‘	Thüringische Mehlbeere
Sorbus commixta ‚Dodng‘	Japanische Eberesche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

29.2 Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

29.3 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten 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.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgaris	Gemeiner Oregano
Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum in Sorten	
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	15.11.2022
Beschluss der Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB	am	15.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.11.2022
Beschluss der Umstellung des Verfahrens in ein Regelverfahren, Beschluss des Vorentwurfs des Bebauungsplans	am	01.11.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	11.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	10.11.2023 14.12.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung	vom bis	13.11.2023 14.12.2023
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	07.05.2024
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	22.05.2024 21.06.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung	vom bis	22.05.2024 21.06.2024
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	07.11.2024

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand
Rimbach, den 03. Dez. 2024

[Siegel: Gemeinde Rimbach / Odenwald 6]

Holger Schmitt, Bürgermeister

Bekanntmachung / Rechtskraft

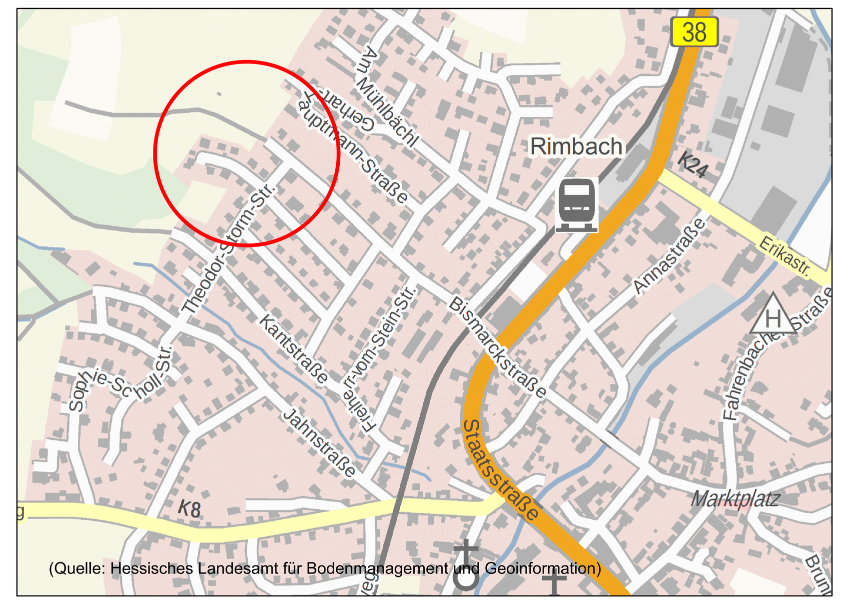
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12. Dez. 2024

Der Gemeindevorstand
Rimbach, den 12. Dez. 2024

[Siegel: Gemeinde Rimbach / Odenwald 6]

Holger Schmitt, Bürgermeister

Lage des Plangebietes 1:2000



(Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-092-00

Gemeinde Rimbach
OT Rimbach

Bebauungsplan "Wohnbebauung Verlängerung Bismarckstraße"

0 10 20 40 60 100 m

November 2024 M 1:1000

(14012-23-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de