

Gemeinde Brensbach

Bebauungsplan „Am Kirschberg“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

16. Dezember 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp
Stadtplaner und Architekten
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i. V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

2.3.1 Höhenbezugspunkt

Baufelder 1, 2, und 3

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 ist die natürliche Geländeoberfläche (gewachsener Boden) in der Mitte der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes.

Baufelder 4, 5 und 6

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten innerhalb der Baufeldern 4, 5 und 6 ist die interpolierte Höhe zwischen den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhenangaben. Der Höhenbezugspunkt ist in der Mitte der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes und senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

2.3.2 Maximal zulässige Außenwandhöhe

AHmax

Die maximal zulässige Außenwandhöhe ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Innerhalb Baufeldern 1, 2, 3:

AHmax = 7,0 m

Innerhalb Baufeldern 4, 5, 6:

AHmax = 4,0 m

Für Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5° Dachneigung gilt:

Als zulässige Außenwandhöhe (AHmax) bei Gebäuden ohne Staffelgeschossen gilt die max. Gebäudehöhe.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem letzten Vollgeschoss).

Für sonstige geneigte Dächer gilt:

Als zulässige Außenwandhöhe (AHmax) gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

2.3.3 Maximale Gebäudehöhe

GHmax

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Innerhalb Baufeldern 1, 2, 3:

GHmax = 12,0 m

Innerhalb Baufeldern 4, 5, 6:

GHmax = 9,0 m

Für Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5° Dachneigung gilt:

Als oberer Bezugspunkt wird bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Daches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss).

Für sonstige geneigte Dächer gilt:

Als oberer Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern der First festgesetzt.

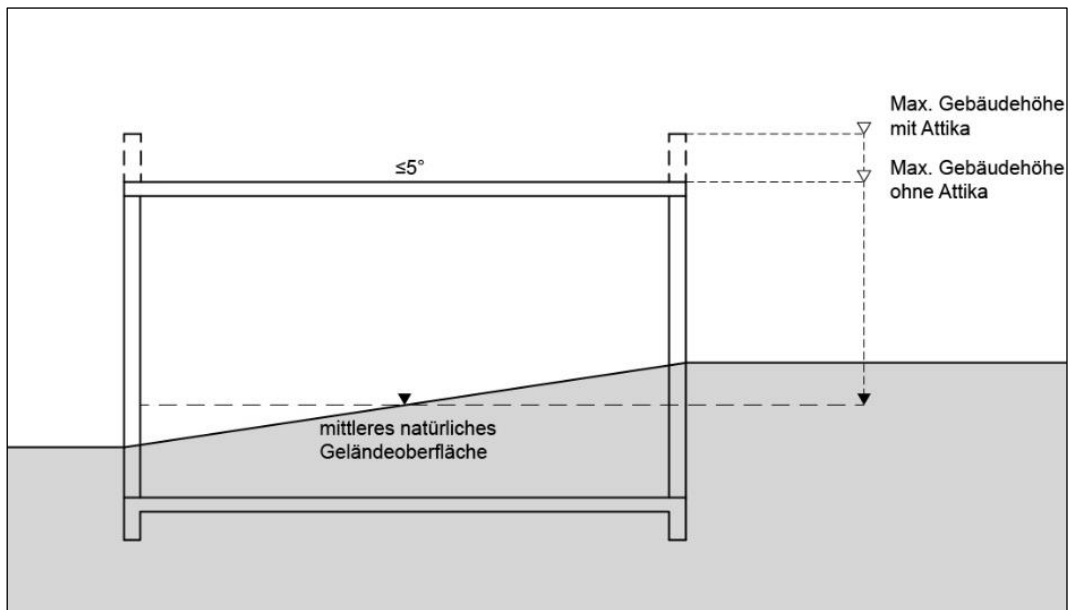


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen und Außenwandhöhen bei Gebäude ohne Staffelgeschossen und mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 (mit und ohne Attika).

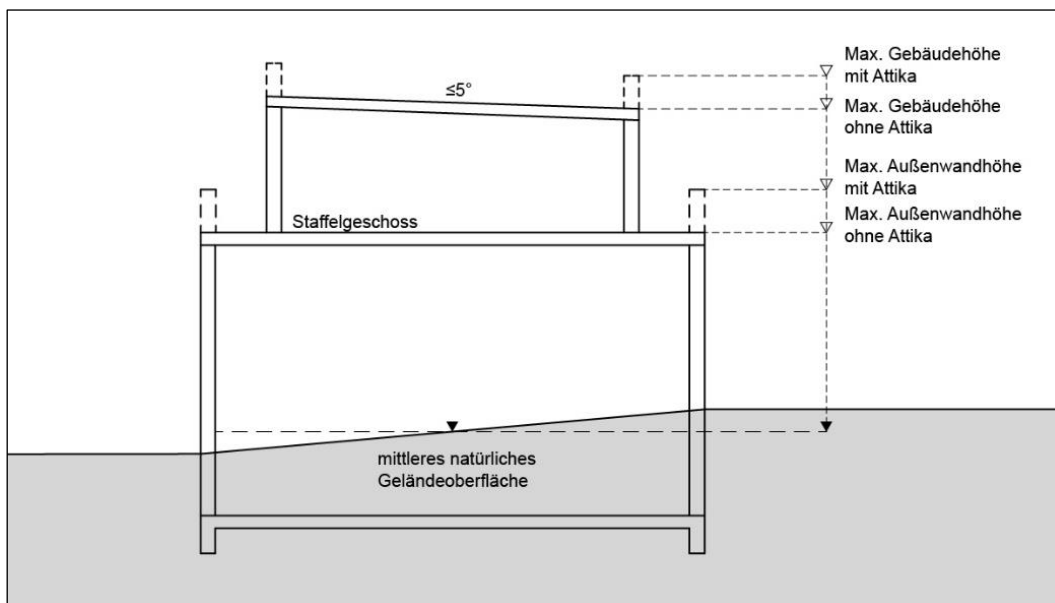


Abb. 2: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Außenwandhöhen und Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 (mit und ohne Attika).

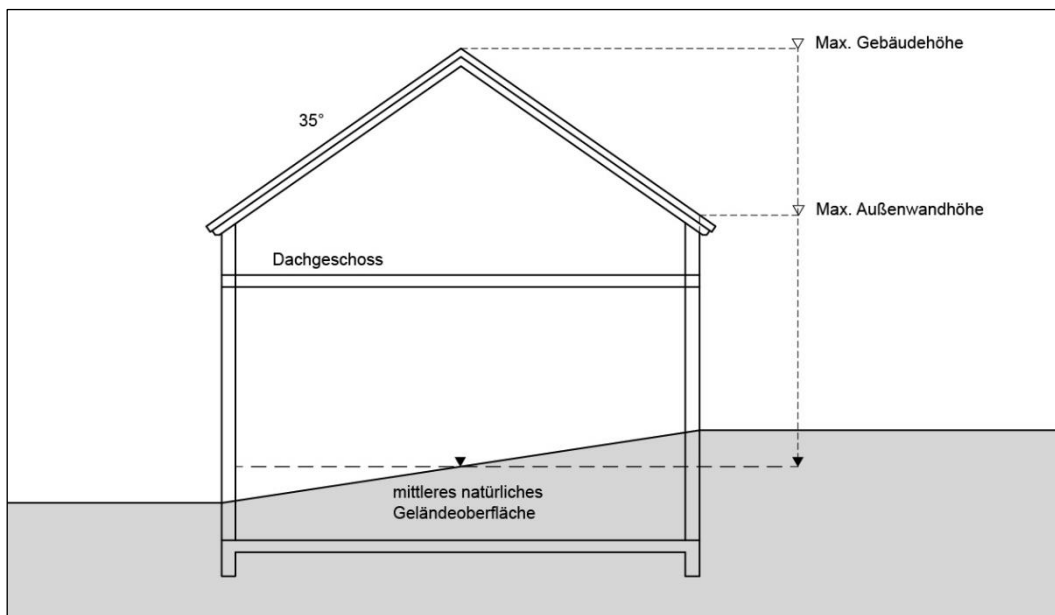


Abb. 3: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Außenwandhöhen und Gebäudehöhe bei Gebäuden mit sonstigen geneigten Dächern innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3.

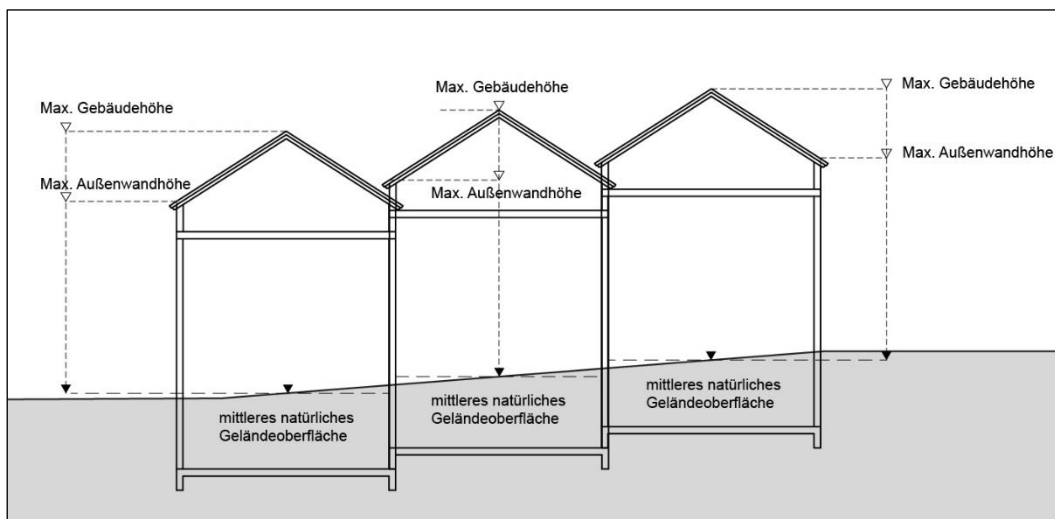


Abb. 4: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen und Außenwandhöhen bei Hausgruppen innerhalb des Baufeld 2.

2.3.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. darf die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m übersteigen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° dürfen diese technischen Aufbauten maximal 30 % der Dachfläche überdecken. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen diese technischen Aufbauten maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Diese dürfen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die festgesetzte GHmax nicht überschreiten.

Es wird auf die Festsetzung II. 3. „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

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

Die zulässige Bauweise ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die abweichenden Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind wie folgt festgesetzt:

Abweichende Bauweise 1 (a1):

Innerhalb der Baufeld (BF1) sind ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen von nicht mehr als 30 m zulässig.

Abweichende Bauweise 2 (a2):

Innerhalb der Baufeldern 3, 4, 5, und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Abweichend hiervon sind die Gebäudelängen wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäuser: Je Wohngebäude nicht mehr als 15 m zulässig,
- Doppelhäuser: Je Wohngebäude nicht mehr als 10 m zulässig

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

5. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile (bspw. Balkone, Vordächer und Flucht-treppen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

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

Innerhalb des Baufeld 1 (BF1) sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des Baufeld 2 (BF2) sind bei Hausgruppen je Wohngebäude maximal 1 Wohnein-heit zulässig.

Innerhalb der Baufeldern 3, 4, 5 und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) sind bei Einzelhäusern ma-ximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Baufeldern 3, 4, 5 und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) sind bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Hauptgebäude sind parallel zu den innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen festgesetzten Richtungspfeilen herzustellen. Bei Gebäuden mit einem Sattel-dach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch; bei Gebäuden mit anderen Dächern ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Abweichungen von 5° sind zulässig. Abweichungen zwischen 5° und 10° sind ausschließlich zur optimalen Ausnut-zung von Solarenergie zulässig.

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für untergeordnete Bauteile und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach muss die Firsthöhe der Querbauten gegenüber der Haupt-firsthöhe mind. 1,0 m tiefer liegen.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**8.1 Flächen für Stellplätze und Garage**

Oberirdische Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind in den mit „Tg“ gekennzeichneten Bereich zuläs-sig.

8.2 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die der Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dienenden Geothermie-Sonden zulässig.

9. Technische Anlagen zum Ausschluss von Luftverunreinigungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). 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 mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

Es wird auf die Festsetzung II. 3. „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die der öffentlichen Wasserversorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dienenden Druckerhöhungsanlage in den gekennzeichneten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Begleitgrün“

Die Fläche ist als Rasenflächen mit Sträuchern oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Wiesenfläche ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Eine Düngung jeglicher Art und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

12.1 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

12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme – Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Fällung von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhlenbäumen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

Im Vorfeld der Fällungen ist durch eine fachlich qualifizierte Person der jeweilige Baum auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Werden bei dieser Überprüfung keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen.

Vermeidungsmaßnahme – Beschränkung der Rodungszeit:

Im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen stockende Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden.

Diese Vermeidungsmaßnahme gilt auch für den Rückschnitt von in den Geltungsbereich hineinragende Äste.

Vermeidungsmaßnahme – Regelungen zur Baufeldfreimachung:

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zulässig.

Diese Vermeidungsmaßnahme gilt auch für durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, die maschinell gestützte Bodenerkundung sowie die Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Können aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, sind die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft begonnen hat, was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt, sind die Arbeiten unmittelbar nach der Brut und des Ausfliegens der Jungvögel durchzuführen.

12.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen – Anlage eines Blühstreifens für die Wachtel

Im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind die Anlage einer rund 1.000 m² großen Maßnahmenfläche für die Wachtel als Schwarzbrache herzustellen.

Es ist eine Saatmischung mit feinkrümeliger Kubatur auszuwählen, die eine blütenreiche, ganzjährige Deckung (bis 2,0 m) und Äsung (hohe Artenvielfalt) sichert. Die Saatgutmischung muss besonders geeignet für die Wachtel (Bodenbrüter) sein.

Die Flächenbearbeitung ist bis spätestens Ende Februar zu erfolgen. Die Aussaat hat zwischen April und Ende Mai zu erfolgen. Das Saatgut wird nur auf den Boden abgelegt. Die Fläche ist anschließend zu walzen.

Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Sollte es zu einem sehr hohen Unkrautdruck durch Problemkräuter wie Ackerkratzdistel, Hirse und Ampfer kommen, ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase statthaft.

12.1.3 Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahme – Verschluss von Bohrlöchern:

Es sind alle Löcher bei (Probe-)Bohrungen durch geeignete Substrate zu verschließen.

Artenschutzrechtliche Maßnahme – Ökologische Baubegleitung:

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Artenschutzrechtliche Maßnahme – Monitoring:

Für die Maßnahmen „CEF-Maßnahmen – Anlage eines Blühstreifens für die Wachtel“ ist eine Funktionskontrolle durchzuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) muss einen jährlichen Monitoring-Bericht erhalten.

12.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig.

12.3 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

Private Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind, soweit wasserwirtschaftliche und brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässig und begrünte Flächen (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

12.4 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke durch Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 in Verbindung mit DWA-A/M 102 zu prüfen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über die Regen- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die Abflussmenge darf den natürlichen Abfluss, der zunächst mit ca. 20 l/s*ha angesetzt wird nicht überschreiten. Niederschlagswasser aus Außengebieten sollte nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Es wird auf die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser unter III. hingewiesen.

13. Flächen zum Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Festsetzung IV. 11.) auszuwählen.

13.2 Straßenraumbegrünung

Innerhalb der von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist eine Baumreihe entlang der östlichen Straßenseite zu pflanzen. Die einzelnen Bäume der Baumreihe sollen dabei einen Pflanzabstand von 20 m nicht unterschreiten.

Bäume 3. Ordnung sind nicht zulässig. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Festsetzung IV. 11.) auszuwählen.

13.3 Randeingrünung

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 50 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

- Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzengruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

Die Bepflanzung mit Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.

Heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenempfehlungen sind anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Die Abstände gemäß § 40 (1) Nr.2 i. V.m § 38 NachbG HE zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

13.4 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Pflanzlisten (s. Festsetzung IV.11.) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat, ein standortgerechter Baum anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Festsetzung IV. 11.) auszuwählen.

13.5 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° des obersten Geschosses eines Gebäudes sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen (s. Festsetzung IV. 11.) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

In den Bereichen von nutzbaren Dachgärten, Dachterrassen sowie technischen Aufbauten, ausgenommen Anlagen zur Solarenergiegewinnung, sind keine extensive Dachbegrünung herzustellen.

13.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

13.7 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197) i. V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Pult-, Walm- und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

1.2 Staffelgeschoss

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist die durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße (parallel zur bestehenden Straße „An der Galgeneiche“) orientierte Längsseite des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Die seitlichen Außenwände (Ortgang) der Staffelgeschosse können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

2. Farbgebung der Fassaden

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer 50 zulässig.

3. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Aufgeständerte Anlagen zur Solargewinnung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückzusetzen sind.

4. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,2 m.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Heckenpflanzungen sind auch in Kombination mit integrierten Zäunen zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

5. Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 24.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573) i. V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Abflussdrosselung sind auf Baugrundstücken Zisternen mit Retentionsfunktion zu errichten und das auf Dachflächen anfal-

lende Niederschlagswasser darin zu sammeln. Dieses Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z. B. für Bewässerung der Freiflächen-, Fassaden-, Gebäude- und Dachbegrünung, WC-Spülung, etc.) genutzt werden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen soll:

- mindestens 25 l/m² unbegrünte Dachfläche
- mindestens 10 l/m² extensiv begrünte Dachfläche

betragen.

Hinweise: Der Überlauf der Zisternen ist, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern und/oder in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal einzuleiten.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Baugelände in der Erdbebenzone 0. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse R zugeordnet.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Maßnahmen E01 - Sicherung von Austauschfunktionen

Bei Zäunen wird empfohlen, ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Es wird auf die Festsetzung II. 4. „Einfriedungen“ verwiesen.

Maßnahmen E02 - Quartierschaffung für Fledermäuse

Es wird empfohlen an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen, wie z.B. durch entsprechende Holzverschalungen oder durch Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Maßnahmen E03 - Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut

Es werden Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Es sollten bei allen Baumgehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden, auch bei Zaunpfählen und notwendiger Einzäunungen. Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden.

2. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich der Kreisausschuss des Odenwaldkreises - Untere Denkmalschutzbehörde, Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach, zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

3. 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 ei-

ner schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Odenwaldkreis - Der Kreisausschuss - Untere Bodenschutzbehörde, Michelstädter Straße 12, 64711, Erbach, 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 Geothermie-Sonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises einzuholen.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III (WSG Brunnen I Brensbach). Somit ist besonderer Sorgfalt alle Bauvorhaben zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Dies schränkt z.B. die Nutzung von Geothermieanlagen ein. Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises geklärt werden

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasser

Aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit sind an jedem Standort geplanter Versickerungseinrichtungen separate Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Erst mit Kenntnis der dort vorherrschenden Gegebenheiten kann eine Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgen. Alle Angaben müssen im Zuge der Bauausführung durch den Bodengutachter überprüft, bestätigt und gegebenenfalls ergänzt werden.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises einzuholen.

6. Löschwasser

Werden die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

9. Nachbarschaftsgesetz

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.

10. Wiederverwendung des Oberbodens

Falls es im Zuge der Baumaßnahmen zur Abtrag von Oberboden kommt, wird empfohlen den Oberboden fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

11. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

11.1 Bäume I. Ordnung

Art	deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

11.2 Bäume II. Ordnung

Art	deutscher Name
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans nigra	Schwarznuss
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Salix fragilis	Bruch-Weide

Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Ulmus pumilla	Sibirische Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	Zelkove

11.3 Bäume III. Ordnung

Art	deutscher Name
Acer buergerianum	Dreispietz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

11.4 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinwechsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopus	Gemeiner Schneeball

11.5 Hecken

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Rote Hecken-Berberitze
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

11.6 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.

Art	deutscher Name
Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	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 vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze