

Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Bebauungsplan „Zum Hesselberg“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

August 2023

Änderungen zum Stand Oktober 2022 in blau

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Sebastian Pufe
M. Eng. Nathalie Sauer

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

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 Sondergebiet SO 1 „Ferienpark“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 „Ferienpark“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- [eine Wohnung](#) für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern und -wohnungen,
- Stellplätze, Garagen, Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Ferienpark“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 2 „Ferienpark“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- Stellplätze, Garagen, Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Sanitäre Anlagen,
- [Saunen und Wellnessanlagen](#),
- Schwimmbad und Naturbadeteich,
- diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 Sondergebiet SO 3 „Ferienpark“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 3 „Ferienpark“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.4 Sondergebiet SO 4 „Ferienpark und Wohnen“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO 4 „Ferienpark und Wohnen“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern, von Wohnungen und Wohnhäusern sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- [Wohnungen und Wohnhäuser](#),
- [Ferienwohnungen und Ferienhäuser](#),
- [diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.](#)

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

2.1 Maximal zulässige Grundfläche

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1 bis SO 4 gelten die in der Planzeichnung zulässigen Grundflächen.

Sondergebiet SO 1 „Ferienpark“

Im SO 1 entspricht die maximale Grundfläche der durch die Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Sondergebiet SO 2 „Ferienpark“

Die im SO 2 festgesetzte Grundfläche von 400 m² darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 600 m² überschritten werden.

Sondergebiet SO 3 „Ferienpark“

Die im der im SO 3 festgesetzte Grundfläche von 200 m² darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 300 m² überschritten werden.

Sondergebiet SO 4 „Ferienpark und Wohnen“

Im SO 4 entspricht die maximale Grundfläche der durch die Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei einem zulässigen Vollgeschoss: $GH_{\max} = 7 \text{ m}$

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: $GH_{\max} = 10 \text{ m}$

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als Höhenbezugspunkt dient das mittlere vorhandene natürliche Gelände innerhalb des Umfangs der zu errichtenden baulichen Anlage. Die tatsächliche Geländeoberfläche ist vor Ort zu ermitteln und mit den Bauvorlagen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

2.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Es wird auf die Festsetzung Nr. 5.2 verwiesen.

3. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Artenschutzmaßnahmen

- In den Gehölzbestand im Bereich der Zuwegung, entlang der Straße „Zum Hesselberg“, wird nicht eingegriffen.
- Vor Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen durch eine qualifizierte Fachkraft (Ökologische Baubegleitung) durchzuführen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere festzustellen.

Erfolgt ein Nachweis, ist eine Abstimmung über das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- Abrissarbeiten werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, mit Umbauarbeiten an Dachstühlen wird in diesem Zeitraum begonnen.
- Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Zauneidechsen abzusuchen.

Eidechsen werden aus dem Baufeld entfernt und in Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs ausgesetzt, die nicht von der Baumaßnahme betroffen sind.

Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober.

Das Baufeld wird von einem Reptilienzaun umgeben.

Sollte eine größere Anzahl an Zauneidechsen umgesiedelt werden müssen, wird die Herstellung einer Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion erforderlich (vgl. Nr. I. 4.2).

- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- Bei Eingriffen in den Teich wird ein vorheriges Abkäschern von Amphibien erforderlich. Die Tiere sind in geeignete Feuchtlebensräume im näheren Umfeld des Eingriffes umzusiedeln. Diese Maßnahme ist vor dem Abbläuen im zeitigen Frühjahr (Februar/März) durchzuführen.

4.2 CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich, es sei denn es wird die Umsiedlung einer größeren Anzahl an Zauneidechsen durchzuführen sein.

Für diesen Fall sollte ein Steinriegel vorbereitet werden, der den Zauneidechsen eine Möglichkeit der Überwinterung und Eiablage bietet. Die Anlage der CEF-Maßnahme kann innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, und zwar innerhalb der Bereiche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit den Nummern 1 oder 4. Die Anlage der Maßnahme sollte während der Aktivitätszeit der Eidechsen erfolgen, damit es nicht zu Beeinträchtigungen von Individuen während der Winterruhe kommt.

Die Details der Maßnahme (Lage und Ausführung) werden bis zum Satzungsbeschluss in einer CEF-Konzeption - Eidechsenhabitat dargelegt, die mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Die Konzeption wird als Anlage im städtebaulichen Vertrag enthalten sein.

4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

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

4.4 Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie der Irritation von Vögeln und Fledermäusen sind ausschließlich Außenbeleuchtung, welche folgende Bedingungen erfüllen, zulässig.

- 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, max. 2.200 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.

Zur Minimierung der Beleuchtungszeiten ist zudem eine adaptive (dynamische) Beleuchtungssteuerung anzuwenden, so dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind. Solarleuchten und Leuchtmittel ohne Abschalttechnik sind nicht zulässig.

4.5 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.

4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser der Dachflächen und von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit DWA Merkblatt M 153 vorzunehmen.

4.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche – Streuobstwiese

Innerhalb der festgesetzten „Maßnahmenfläche – Streuobstwiese“ ist eine extensive Streuobstwiese mit dem vorhandenen Obstbaumbestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung und Pflege der Streuobstwiese dienen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind aus artenschutzrechtlichen Gründen abgängige Höhlenbäume. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich gleichartige Hochstamm-Obstbäume zu verwenden.

Die bestehende Wiesenvegetation ist durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten. Hierzu ist eine zweischürige Mahd im Jahr vorzunehmen.

Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Abgrabungen oder Aufschüttungen, Befestigungen und bauliche Maßnahmen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

Ausgleichsfläche A

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich A ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Im Abstand von 12 x 12 m sind Obstbäume sowie ergänzende Bepflanzungen gem. Artenempfehlungen unter Nr. 23. zu pflanzen.
- Die Bäume werden dauerhaft gepflegt. Bei Bedarf erfolgen Ersatzpflanzungen gleicher Qualität.
- Obstbäume, die keine Hochstämme sind, sind gegenüber dem Anteil von Bäumen auf dem jeweiligen Flurstück um bis zu 20 % zulässig.
- Die Krautschicht unter den Bäumen ist mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Grünlandmischung zu säen. Das Grünland ist einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Ausgleichsfläche B

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich B ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Im Abstand von 12 x 12 m sind Obstbäume sowie ergänzende Bepflanzungen gem. Artenempfehlungen unter Nr. 23. zu pflanzen.
- Die Bäume werden dauerhaft gepflegt. Bei Bedarf erfolgen Ersatzpflanzungen gleicher Qualität.
- Obstbäume, die keine Hochstämme sind, sind gegenüber dem Anteil von Bäumen auf dem jeweiligen Flurstück um bis zu 20 % zulässig.
- Die Krautschicht unter den Bäumen ist mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Grünlandmischung zu säen. Das Grünland ist einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Ausgleichsfläche C

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich C ist ein Saum anzulegen. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Saum ist mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatmischung - Saatgut aus dem Herkunftsgebiet UG 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) für ‚Feldrain und Saum‘ - anzusäen.
- Der Saum ist dauerhaft zu erhalten und ist einmal jährlich im September zu mähen, Das Mahdgut ist abzufahren.
- Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Auf dem Saum ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und von Obstbäumen gem. Artenempfehlung unter Nr. 22. zulässig.

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

5.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

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.

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 6 cm betragen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachflächen sichergestellt ist.

5.3 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, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher:	2 x 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.

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

Indizes 1 und 5

Die mit den Indizes 1 und 5 zur Erhaltung festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Erhalt landschaftsprägender Biotopstrukturen mit erhaltenswerten Bäumen sowie der Erholungsnutzung. Die Grünfläche ist auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Vorhandene Baumücken sind durch Nachpflanzungen entsprechend des Bestandes zu schließen.

Abgängige Gehölze sind am jeweiligen Standort gleichwertig entsprechend der Artenliste unter Nr. 18 zu ersetzen.

Indizes 2, 3 und 4

Die mit den Indizes 2, 3 und 4 zur Erhaltung festgesetzten privaten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Zusätzlich werden für die Flächen mit den Indizes 2 und 4 entsprechend des Bestandes festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Zweckbestimmung der Grünfläche dienend, zulässig sind.

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

7. Festsetzungen zur Gestaltung

7.1 Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebiets sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer zulässig.

7.2 Einfriedungen

Es sind offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Latten, Maschendraht- oder Stabgitterzaun) oder heimische Hecken zulässig.

Zwischen dem Sondergebiet „Ferienpark“ SO 3 und der „Maßnahmenfläche – Streuobstwiese“ sind Einfriedungen, wie oben beschrieben, zu errichten.

Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Artenempfehlung Nr. 21 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

In Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen sind Natursteinmauern mit naturraumtypischen Gesteinsarten zulässig.

Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 15 cm oder durch sonstige Maßnahmen zu gewährleisten.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

8. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen 1-3 im Albersbacher Tal“ der Gemeinde Rimbach, festgesetzt mit Verordnung vom 22. August 1988, geändert mit Verordnung vom 3. Juni 1994. Die entsprechenden Verordnungen vom 22. August 1988 (StAnz. 39/1988 S. 2209) und 3. Juni 1994 (StAnz. 27/1994 S. 1699) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

V. Hinweise

9. 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, Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt um die weitere Vorgehensweise

abzustimmen (poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

10. 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.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim einzuholen

11. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 24.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser zu beachten).

12. Umgang mit wassergefährdeten Stoffen

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

13. Errichtung eines Gartenbrunnens

Die Errichtung eines Gartenbrunnens im Plangebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualitäten hat.

14. Grundwasserhaltungen

Notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße, 64646 Heppenheim vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers.

15. 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.

16. 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.

17. 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).

18. Ein- und Aufbringen von externem Material

Für das Ein- und Aufbringen von externem Material gilt:

- In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.
- Oberhalb von 2 Metern zum maximalen Grundwasserstand im überbauten und nicht überbauten Bereich darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) eingebaut werden.
- Unterhalb von 2 Metern zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) eingebaut werden.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) eingebaut werden.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der bisher aufgetretene maximale Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

19. Flächen für die Feuerwehr, Brandschutz, Löschwasserversorgung

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 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nr. I. 2.2 Höhe baulicher Anlagen) ergibt sich folgender Hinweis die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, betreffend.

Wir verweisen 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.

Sofern bei der geplanten Bebauung Nutzungseinheiten im rückwärtigen Bereich ergeben, sind ggf. private Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen. Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, siehe § 5 HBO

Löschwasserrückhaltung

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sowie der Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen sei auf die einschlägigen Rechtsvorschriften und im Speziell auf § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie A 1.2.8/7 und A 1.2.8/8 H-VV TB verwiesen.

20. Freiflächenplan gemäß. Bauvorlageerlass

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

21. Artenschutz

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

In Bezug auf Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen im Bereich der Streuobstwiese durch Lärm gelten sowohl die gesetzlichen Regelungen zur Nachtruhe sowie die AGBs des Ferienhofes. Dort ist unter § 4 Abs (1) eine Nachtruhe von 22.00 Uhr - 07.00 Uhr vorgesehen.

22. Regionales Saatgut - Streuobstwiese

Es wird empfohlen die Krautschicht unter den Bäumen der Streuobstwiesen (Ausgleichsfläche A und B) mit regionalem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet UG 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) - Saatgut ‚Fettweise‘ anzulegen.

23. Artenempfehlungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sowie heimische Obstgehölze

Apfelsorten: Brettacher, Prinzenapfel, Gewürzluiken, Graf von Breitenbach, Zotzenbacher oder Königlicher Kurzstiel, Kaiser Wilhelm, Roter Herbstkalvill

Birnen: Alexander Lukas, Köstliche aus Charneux, Madame Verte, Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Katzenkopf

Walnüsse: Franquette, Weinheimer

Die Obsthochstämme können ergänzt werden um Elsbeere, Speierling, Renekloden, Steinweichsel, Mirabellen, Zibarte, Krieche (Wildpflaume), Weinbergs-Pfirsich und Aprikosen.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder