Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Bebauungsplan „Zum Hesselberg “

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

Oktober 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Christina Kontaxis
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,
- Wohnungen 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,
- 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 „Wohnmobilstellfläche“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 4 „Wohnmobilstellfläche“ dient der Unterbringung von Wohnmobilen und den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Zwei Standplätze für den temporären Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen,
- die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen,
- dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

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“

Die im SO 1 festgesetzte Grundfläche von 1.000 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 2.200 m² 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 1.000 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 „Wohnmobilstellfläche“

Die im SO 4 festgesetzte Grundfläche von 100 m² darf nicht überschritten werden.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei einem zulässigen Vollgeschoss: GH_{max}= 7,0 m

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GH_{max}= 10,0 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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

- Gehölzrodungen sowie Abriss- und Umbauarbeiten an Dachstühlen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Vor Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen durchzuführen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere festzustellen.

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

- 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.
- Bei einem Fund von Zauneidechsen sind diese aus dem Baufeld zu entfernen und in eine ungestörte, als Zauneidechsen-Lebensraum geeignete Fläche zu verbringen.

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

  Das Baufeld ist von einem Reptilienzaun zu umgeben.

4.2 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.

4.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

4.4 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.

4.5 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.

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

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.

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.

Für Nachpflanzungen sind ausschließlich gleichartige Obstgehölze zu verwenden.

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.

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und 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)

<u>Indizes 1 und 5</u>

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 Baumlücken sind durch Nachpflanzungen entsprechend des Bestandes zu schließen.

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

<u>Indizes 2, 3 und 4</u>

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.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Index 4 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 130 m² zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Index 5 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 40 m² zulässig.

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.

Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Artenempfehlung Nr. 18 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. Nachrichtliche Übernahme

8. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach“. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, ist die Schutzgebietsverordnung vom 13. Juli 1984 (StAnz. 36/1984 S. 1751) zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

IV. 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. 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

Sträucher

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