



# Gemeinde Lautertal (Odw.)

Ortsteil Elmshausen

Bebauungsplan

„Grubenberg“

---

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2021

*Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in dem Bebauungsplan „Grubenberg“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.*

## A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)

2.1 Eine allseitige Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände und Terrassen um max. 1,5 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

2.2 Stützmauern zur Sicherung des Geländes sowie Treppenaufgänge sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Flächen für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen bzw. in seitliche Grünflächen zu entwässern. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

3.2 Baumfällungen oder -rückschnitte sowie Gehölzrodungen müssen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

3.3 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden oder innerhalb des Grundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße wird hingewiesen. Der Überlauf der Zisternen darf nur an den Kanal angeschlossen werden, wenn durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

- 3.4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 7 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.
- 4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.1 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (siehe Auswahlliste 4.3) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Sträuchern ist auf einer Breite von mindestens 3 m entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze durchzuführen (Pflanzen siehe Auswahlliste 4.3). Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.
- 4.3 Auswahlliste für Bäume und Sträucher
- a) Bäume (StU mind. 18/20 cm):
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn                          | Amelanchier arborea - Felsenbirne |
| Betula pendula - Hängebirke                         | Carpinus betulus - Hainbuche      |
| Crataegus laevigata - Weißdorn                      | Juglans regia - Walnuss           |
| Prunus avium - Vogelkirsche                         | Prunus padus - Traubenkirsche     |
| Sorbus aucuparia - Eberesche                        | Weiden (Salix Spec.),             |
| Obstbäume in einheimischen Arten (regionale Sorten) |                                   |
- b) Sträucher (4 Triebe, 60/100 cm):
- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Acer campestre - Feldahorn          | Carpinus betulus - Hainbuche           |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Corylus avellana - Hasel               |
| Crataegus spec. - Weißdorn          | Euonymus europäus - Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare - Liguster        | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche     |
| Prunus spinosa - Schwarzdorn        | Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere    |
| Rosa canina - Hundsröse             | Rubus idaeus - Himbeere                |
| Salix purpurea - Purpurweide        | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
| Sorbus aria - Mehlbeere             | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Neigung bis max. 30°.

1.2 Dachaufbauten in Form von Photovoltaik- / Solaranlagen sind zulässig.

### 2 Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

2.1 Mauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.

2.2 Die Standflächen für Abfallbehälter sind dem direkten Einblick abgewandt anzuordnen und mit einer geschlossenen oder berankten Einhausung zu versehen.

### 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Eine flächige (> 10 m<sup>2</sup>) Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter u.ä. Steinmaterial ist unzulässig. Zuwegungen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

## C Hinweise und Empfehlungen

### 1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 2 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 3 Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

### 4 Abstände stationärer Wärmepumpen

Stationäre Wärmepumpen haben in Abhängigkeit von Ihrer Schalleistung Mindestabstände nach DIN 4109 zu Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten. Sie dürfen keine ton- und / oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

### 5 Artenschutz

5.1 Da ein Vorkommen von Eidechsen in den Randbereichen des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden kann, ist der betreffende Bereich vor Baubeginn noch einmal hinsichtlich möglicher Vorkommen zu überprüfen. Sollten keine Tiere nachgewiesen werden, können Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Bei Nachweisen von Zaun- oder Mauereidechse sind allerdings Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG anzunehmen. Daher müssen dann geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern.

5.2 Bei allen Bauvorhaben sind darüber hinaus - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 5.3 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.