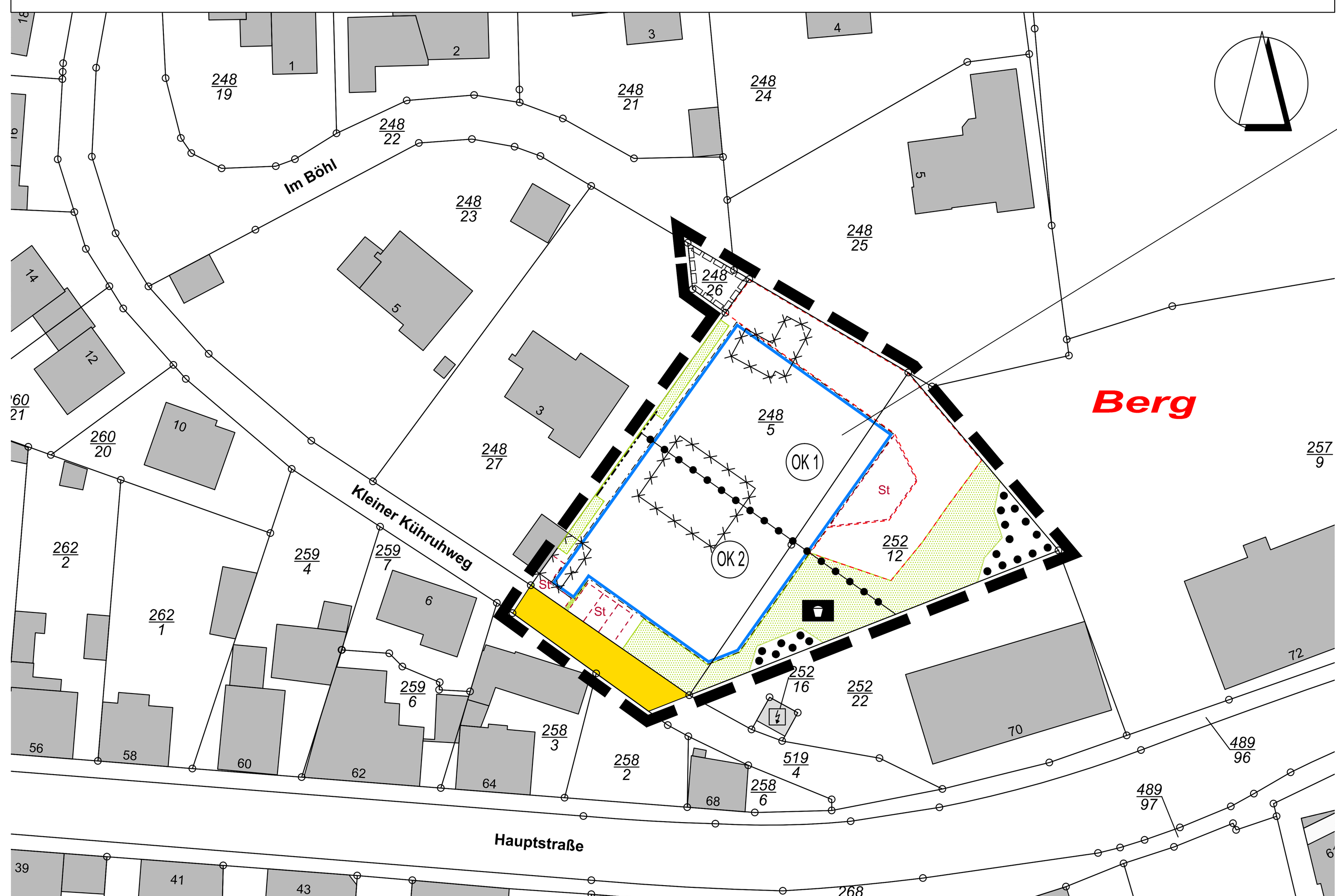
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kühruhweg"

Gemarkung Birkenau, Flur 1, Nr. 248/5, 248/26, 252/12 und 519/4 teilweise

Gemeinde Birkenau

PLANZEICHNUNG RECHTSPLAN



PLANZEICHNUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GR	OK 1	OK 2	
(§ 12 BauGB)	(§ 12 BauGB)			(§ 12 BauGB)
Wohngebäude	950 m²	169,60 müNHN	163,30 müNHN	o

PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSPLAN:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (i. V. m. § 16 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse i. S. von § 18 BauNVO
   - GR — Grundfläche i. S. von § 19 BauNVO [Angabe in Quadratmeter, m²]
   - OK — Oberkante baulicher Anlagen [Angabe in Meter über Normalhöhennull, m ü. NHN]
2. Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - o — offene Bauweise i. S. von § 22 Abs. 2 BauNVO
   - Baugrenze i. S. von § 23 Abs. 3 BauNVO
   - nicht überbaubare Grundstücksflächen
3. Verkehrsflächen
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / V+E-Plans
   - St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
   - Umgrenzung von Flächen für Zufahrten
   - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
   - Bereich für Spielplatz

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Abbruch bestehender Gebäude

Zusätzliche Zeichen im VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN:

- Gebäudeflächen inkl. Gebäudeteile (z.B. Terrassenflächen)
- Umriss (Außenmauern) der geplanten Gebäude
- Umriss Parkgeschoss
- Grenze Stellplätze
- Grundstücksfreifläche (gärtnerisch anzulegende Fläche)
- Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgarage, Hofflächen
- Außenstellplätze (außerhalb Parkgeschoss)
- Ein-/ Ausfahrt Parkgeschoss
- Schnittlinie (Schnitt 1-1)

Gemeinsame Zeichen der KARTENGRUNDLAGE:

- Bestehendes Gebäude
- Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer
- Hauptstraße — Straßenname

VORHABENPLAN GRUNDRISSE / SCHNITT

Untergeschoss

Erdgeschoss

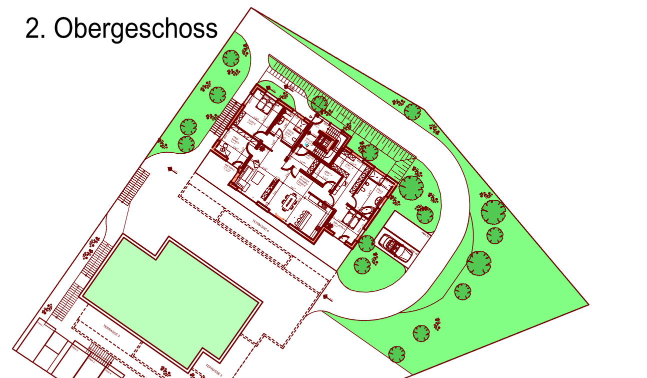
1. Obergeschoss

Hinweis:
Die Grundrisse und der Schnitt 1-1 zum Vorhabenplan sind im Maßstab 1 : 250 auch der Begründung als Anhang beigefügt und damit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

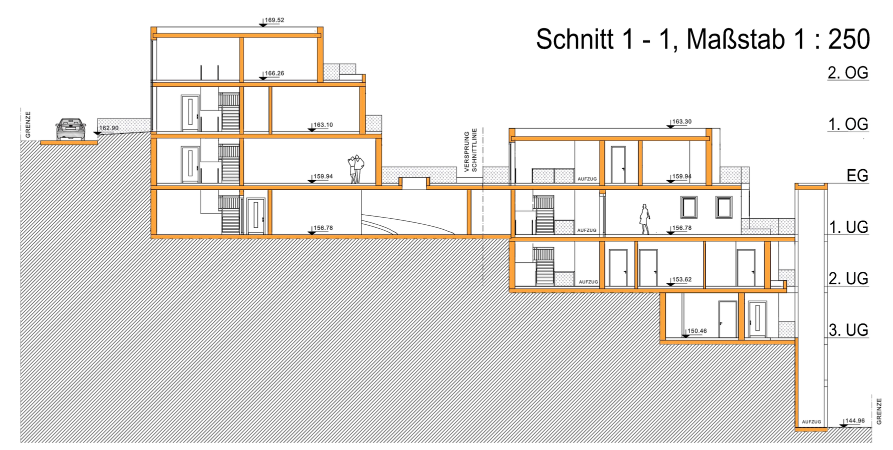
2. Untergeschoss

3. Untergeschoss

2. Obergeschoss



Schnitt 1 - 1, Maßstab 1 : 250



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kühruhweg". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)	HBO	(Hessische Bauordnung)
HDSchG	(Hessisches Denkmalschutzgesetz)	HWG	(Hessisches Wassergesetz)
i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

Es werden **Wohngebäude** als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

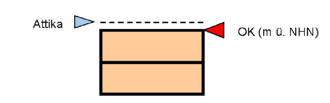
2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i.S. d. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundfläche (GR) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone als tabellarische Festsetzung wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die Grundfläche darf von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 580 m² überschritten werden.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) wird in absoluter Höhe über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Für die vorliegende Planung werden aufgrund des stark bewegten Geländes für die Gebäudeteile 1 und 2 differierende Höhen baulicher Anlagen (OK 1 und OK 2) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt für *Gebäudeteil 1: OK 1 = 169,60 m ü. NHN*
Gebäudeteil 2: OK 2 = 163,30 m ü. NHN.

Abbildung 1:
Definition der OK und Attika



2.4 Überschreitung des festgesetzten Maßes der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch bauliche Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist darüberhinausgehend eine Überschreitung der festgesetzten OK durch eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 3,00 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.2.3 Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Wege und befestigte Oberflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2.4 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 2), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

4.1 Die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden kann aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen.

4.2 In den Abstandsflächen eines Gebäudes und ohne selbst eine Abstandsfläche auszulösen sind bis unmittelbar an die Nachbargrenze Treppen und deren Podeste sowie Stützmauern zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

5.1 Gemeinschafts- und Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)" zulässig.

5.3 Zufahrten zu den Garagen im Sinne der Nr. 4.1 und zu Stellplätzen sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Zufahrten" zulässig.

6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

7 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

7.1 Innerhalb des Teilbereichs für Gebäudeteil 1 sind maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7.2 Innerhalb des Teilbereichs für Gebäudeteil 2 sind maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

9 Flächen für Spielplätze

Der anzulegende Spielplatz sowie die dafür notwendigen Geräte und das Außenmobiliar sind im Umfeld des durch Planzeichen im Planteil verorteten Bereiches zulässig. Die genaue räumliche Lage und Ausdehnung der hierfür benötigten Fläche kann unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme auf mögliche nachbarliche Belange frei bestimmt werden; die Inanspruchnahme der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen" ist hierbei nicht zulässig.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art des anstehenden natürlichen Geländes zulässig; die Obergrenzen der Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO gelten unverändert.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Durch bauliche Anlagen einschließlich Zufahrten, Zuwegungen und sonstiger erforderlicher Oberflächenbefestigungen nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind mit einem offenen oder bewachsenen Boden als gärtnerisch bewirtschaftete Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf mindestens 20% der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten „nicht überbaubaren Grundstücksfläche (gärtnerisch anzulegende Fläche) sind Gehölze zu mindestens 70% aus standortheimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in nachstehendem Abschnitt C Nr. 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Vorhandene standortheimische Gehölze sind, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten und können angerechnet werden. Zum Schutz des lokalen Kleinklimas sind überdies flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen oder -beläge nur auf maximal 10% der durch bauliche Anlagen nicht überprägten Grundstücksfreifläche zulässig.

11.2 Die Dachflächen der vorgesehenen beiden Wohngebäude sind, mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten, Belichtung oder technische Anlagenteile, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt C, Nr. 7.2) extensiv zu begrünen.

11.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel sind Gehölzrodungen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September zulässig.

11.4 Für die Außenbeleuchtung (Freiflächen sowie Beleuchtung an Gebäuden) ist ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

11.5 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" (GFL) ist den Eigentümern / Anwohnern der Gebäudeteile 1 und 2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren. Zudem wird den jeweiligen Versorgungsträgern / Leitungsträgern ein Leitungsrecht zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt. Die Andienbarkeit der Einrichtungen ist zu jeder Zeit sicher zu stellen.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist der standortheimische Baumbestand dauerhaft zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind mit heimischen Laubbaumarten bspw. gemäß der Pflanzlisten in Abschnitt C, Nr. 7 zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung:
Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist von dieser Regelung ausgenommen.

1.2 Materialwahl für die Dachflächen:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 1,20 m über der geplanten Geländehöhe des Baugrundstückes zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (Anlage zu § 63, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.

2.2 Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.

4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, müsste die vertraglich geregelten Bau- und Fertigstellungszeitenzeiten im Durchführungsvertrag zur vorliegenden Bauleitplanung um die Zeit der Baustelleneinstellung verlängert werden.

2 Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich öffentlicher Verkehrsflächen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3 Verwenden von Niederschlagswasser

3.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sollte nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.2 Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlaubnispflichtig. Die Versickerung sollte vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

3.3 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

3.4 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

3.5 Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

3.6 Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sind auch Vorgaben für den Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu entnehmen.

4 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

5 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.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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.
Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des BundesBodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.

6 Kampfmittel

Der Gemeinde Birkenau liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7 Pflanzenlisten

7.1 Pflanzenliste I: Bäume und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >
B 1 = Baum 1. Ordnung
B 2 = Baum 2. Ordnung
B 3 = Baum 3. Ordnung
G S = Großstrauch
N S = Normalstrauch
K S = Kleinstrauch

7.2 Pflanzenliste II: Pflanzen für Dachbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Sedum (Gattung)	Mauerpfeffer/Fetthenne
Sempervivum (Gattung)	Hauswurz
Saxifraga (Gattung)	Steinbrech
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Campanula cochleariifolia	Zwerg-Glockenblumen
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Briza media	Zittergras
Stipa capillata	Haar-Federgras
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Iris pumila-Hybriden	Zwerg-Schwertlilien
Thymus Hybriden	Polster-Thymian

8 Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

9 Artenschutz

9.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.
Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

9.2 Es wird empfohlen, an Gebäudefassaden und im Bereich der Grünflächen Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartiersteine für Fledermäuse zu installieren, um die Habitateignung für heimische Tierarten zu erhöhen.

RECHTSVORSCHRIFTEN

Geltende Rechtsvorschriften

Rechtsvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) geltenden Fassung des Gesetzes oder der Rechtsverordnung:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.November.2016 (GVBl. S. 211)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB):
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kühruhweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss) in ihrer Sitzung am 17.12.2019
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.12.2019

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen in ihrer Sitzung am 17.12.2019
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung hat öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 03.01.2020
bis einschließlich 03.02.2020

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen in ihrer Sitzung am 17.12.2019
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom 19.12.2019
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 31.01.2020
Der Landkreis Bergstraße wurde zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit eMail vom 06.01.2020
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.02.2020

4. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, in die Abwägung eingestellt und über das Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer Sitzung am 10.10.2023
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kühruhweg" einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung, als Satzung beschlossen und die dazu gehörende Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss) in ihrer Sitzung am 10.10.2023

6. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kühruhweg" unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau übereinstimmt.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Hessischen Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kühruhweg", bestehend aus den Planzeichnungen (Rechtsplan mit Planzeichenerklärung, Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen), Textteil zum Bebauungsplan, Verfahrensnachweisen und Rechtsgrundlagen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau, den 29. NOV. 2023

Siegel (Gemeinde Birkenau/Odw., Kreis Bergstraße)

Unterschrift Bürgermeister Milan Mapplassary

5. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

6. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.12.2023

Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau, den 08.12.2023

Siegel (Gemeinde Birkenau/Odw., Kreis Bergstraße)

Unterschrift Bürgermeister Milan Mapplassary

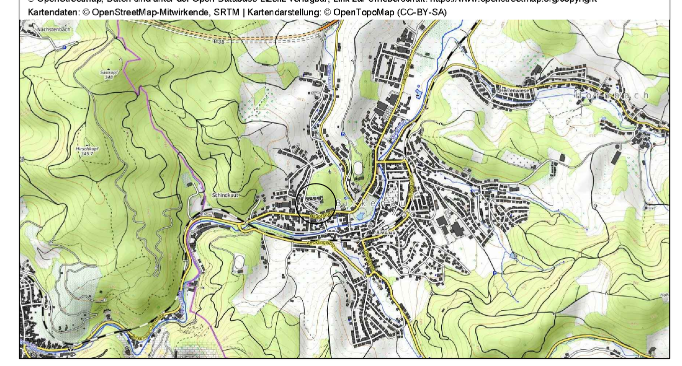
BIRKENAU
DORF DER SONNENUHREN

Ordnungsnummer: 006-31-04-2977-006-134-00

Gemeinde Birkenau Hauptstraße 119 69488 Birkenau	EBG Wohnbau GmbH Robert-Bosch-Straße 22 64683 Einhausen	Fassung Satzungsausfertigung gemäß Beschluss vom 10.10.2023
Proj.-Nr. 01.26P	gez. DH	Datum der Ausfertigung 16.11.2023

Übersichtsplan (ohne Mst.)

© OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar; Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



GEMEINDE BIRKENAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kühruhweg"
Gemarkung Birkenau, Flur 1

Satzung

Maßstab 1 : 500 — Papierformat 841x1320

INFRAPRO GmbH Stadtplaner Ingenieure
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel. 06254 - 542 989 0
mail@infrapro.de
http://www.infrapro.de