

**Gemeinde Brensbach**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hornsmühle 1“**

---

Vorhabenträgerin:  
Bieber Real Estate GmbH  
Jochartstraße 21  
64401 Groß-Bieberau

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**  
(nach Beschluss der Gemeindevertretung am 15.07.2021)

**August 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
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)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB)**

Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO durch Balkone, Terrassen und Vordächer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika).

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

#### **2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 172,54 m ü.NN.

#### **2.4 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Errichtung von Terrassen und Balkonen und bis zu einer Tiefe von 5,00 m für Rampen und Podeste ist zulässig.

#### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Terrassen in einem Abstand von bis zu 1,00 m zu den Flurstücken 38/3 und 38/5 errichtet werden.

#### **5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in diesen Flächen nicht zulässig.

#### **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Vorgartenzonen sind untergeordnete Nebenanlagen nur in Form von Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen zulässig.

#### **7. Bauliche und sonstig technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ erfüllt werden.

Die DIN 4109 kann bei der Bauverwaltung der Gemeinde Brensbach eingesehen werden.

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

##### **8.1 Oberflächenbefestigung**

Für befestigte, nicht überdachte Flächen z.B. Pkw-Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig Beläge mit einem Versickerungsgrad von mindestens 20 % vorgeschrieben.

##### **8.2 Rückhaltung von Niederschlagswasserversickerung**

Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern bzw. im Trennsystem über die Brensbacher Straße der Gersprenz zuzuhren.

##### **8.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

Um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:

- Vor Abriss der Gebäude sind diese auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren.

- Am Trafoturm südöstlich des Plangebietes sind 6 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen. Die Kästen sind unterhalb der Dachränder anzubringen und dürfen den Einflug in die dort für Fledermäuse eingerichteten Maueröffnungen nicht behindern. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine Flachkästen auf der zur B 38 gewandten Fassadenseite angebracht werden. Es wird empfohlen, Großraum-Flachkästen 3FF (ohne Inspektionsluke) von Schwegler zu verwenden.

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **9.1 Begrünung von Stellplätzen**

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 22 zu pflanzen.

### **9.2 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung sowie das Anlegen von Steingärten ist nicht zulässig.

Pro volle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach Nr. 9.1 zu pflanzenden Bäume sind anzurechnen.

## **10. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **11. Dachformen und -neigungen**

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

### **12. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

### **13. Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

**14. Größe von Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

Pkw-Abstellplätze sind mit einer Grundfläche von 5,00 m x 2,50 m je Stellplatz zulässig.  
Abstellplätze für Fahrräder sind auch mit einer Grundfläche kleiner als 2,00 m<sup>2</sup> je Stellplatz zulässig.

**III. Wasserrechtliche Satzung 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 Verwendung für die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung und die Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen.

**IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB****15. Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG**

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet teilweise im 100-jährlichen Hochwasserrisikogebiet (HQ 100) der Gersprenz. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2016.

**V. Hinweise und Empfehlungen****16. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

**17. Bodenschutz und Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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.

**18. 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).

**19. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird.

Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

**20. Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper**

Es wird empfohlen für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

**21. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

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 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.

**22. Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

**Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball