



# Stadt Lindenfels

Stadtteil Eulsbach

Bebauungsplan

„Am Brunnenweg“

---

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2023

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

---

Stadt- und Landschaftsplanung



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11  
61231 Bad Nauheim  
☎ (06032) 9232841  
📞 (0175) 2231610

✉ [mail@ulrich-stuedemann.de](mailto:mail@ulrich-stuedemann.de)

## 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)
  - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets diene sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig sind.
  - 1.2 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 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Länge der Einzelhäuser wird auf max. 20 m beschränkt (abweichende offene Bauweise).
- 3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Einfriedungen, Terrassen, Gartenhütten, Garagen, Spielgeräte u.a.), eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen bzw. in seitliche Grünflächen zu entwässern.
  - 4.2 Die Baufeldfreimachung ist nur innerhalb des Zeitfensters vom 1.10. bis 28.02. zulässig.
  - 4.3 Dachflächen bis 10° Neigung sind zu begrünen.
  - 4.4 Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig.

4.5 Die Fläche „Entwicklung von Extensivwiese“ ist als 2-schürige Wiese zu pflegen und extensiv dauerhaft zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung, keine Beweidung).

## 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (siehe Auswahlliste 5.3) zu pflanzen. Bäume, die zur Erhaltung festgesetzt sind, können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf einer Breite von mindestens 5 m durchzuführen (Pflanzen siehe Auswahlliste 5.3). Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.

### 5.3 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
Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche
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 Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung bis max. 38° zulässig.
  - 1.2 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in rötlichen bis rotbraunen oder grauen (anthrazit) Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist nicht zulässig.
  - 1.3 Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist zulässig.
  
- 2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
  - 2.1 Als Einfriedungen sind transparente Holzzäune, Stabmatten-, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m oder als Hecken zulässig.
  - 2.2 Mauern sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.
  
- 3 Begrünung von baulichen Anlagen, 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 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisternen müssen ein Mindestvolumen von 3 bis 5 m<sup>3</sup> besitzen.

## D 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 Bei allen Bauvorhaben sind - 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.

5.2 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.

5.3 Es wird empfohlen, an den neuen Gebäuden Fledermaus-Fassadenquartiere und Nisthilfen für Mehlschwalben und Haussperlinge anzubringen.

6 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Auf die Regelungen des § 38 bis 41 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) wird hingewiesen.

7 Stellplatzsatzung

Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lindenfels wird hingewiesen.

8 Grundwasser

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu Grundwasserverhältnissen vor. Es wird empfohlen, vor Baubeginn den aktuellen Grundwasserflurabstand zu ermitteln, um ggf. erforderliche bauliche Vorkehrungen treffen zu können.