

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hörnsheim)

Begründung

Bebauungsplan 1.07

"Grasweg" und „Grasweg – Teil 2“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 09.12.2021

Projektnummer: 21-2563

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

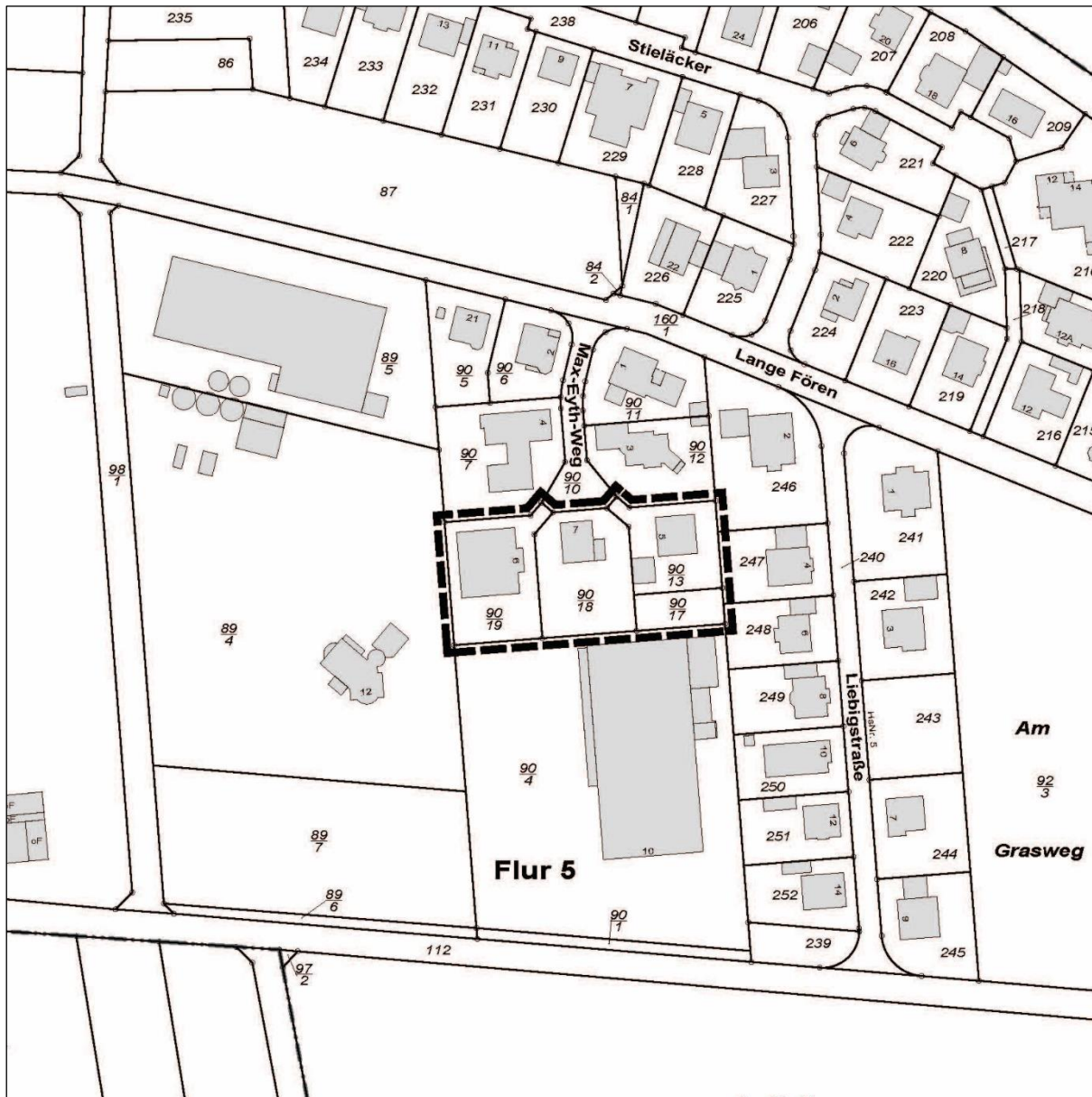
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	13
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
6.2 Bestand, Eingriff-/Ausgleich.....	15
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
7.1 Überschwemmungsgebiet	16
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
7.4 Abwasserbeseitigung	18
7.5 Abflussregelung	19
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	20
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
9. Kampfmittel.....	21
10. Immissionsschutz	21
11. Denkmalschutz	21
12. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser	22
13. Bodenordnung.....	22

14. Flächenbilanz 22

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

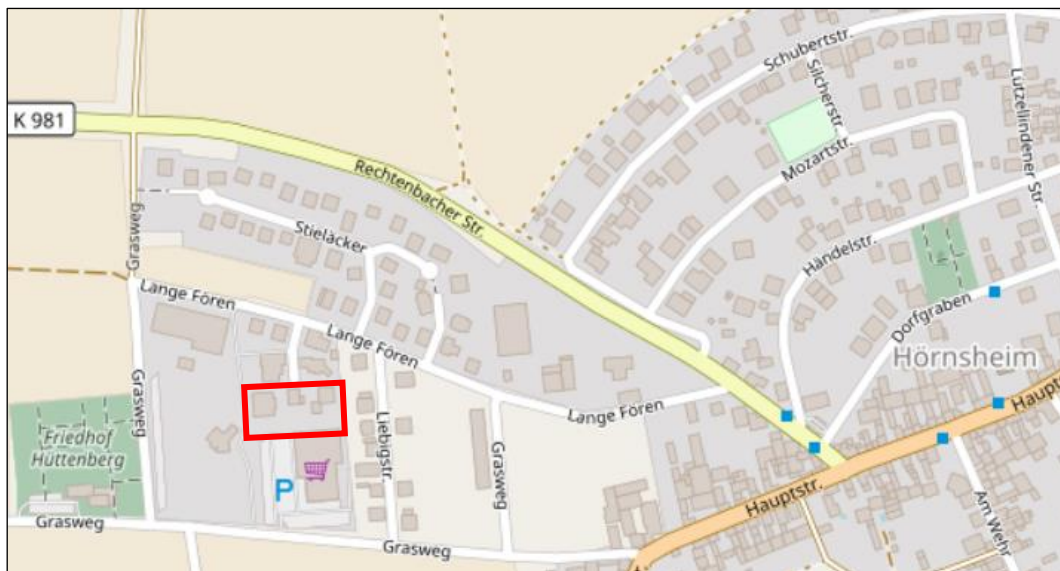
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grasweg“ und „Grasweg – Teil 2“ – 1. Änderung im Ortsteil Hörnsheim (Hüttenberg) beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung geschaffen werden. Hiermit werden die Zuordnung der südlichen Grundstücksbereiche der Bebauung *Max-Eyth-Weg*, die bisher als Sondergebiet ausgewiesen waren, nun ebenfalls dem Mischgebiet zugeordnet. Hierdurch wird das Mischgebiet bedarfsgerecht an die aktuellen und künftigen Grundstücksgrenzen angepasst und fortgesetzt. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Optimierung der Baugrenzen in diesem Bereich. Das Erschließungskonzept bleibt unverändert und das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Grasweg- Teil 2“ aus 2005 für die Erweiterung des Mischgebietes übernommen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Abb. 2: Verortung des räumlichen Geltungsbereiches



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Bereich des westlichen Ortsrandes von Hörnsheim (Hüttenberg). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90/13, 90/17, 90/18 und 90/19 in der Flur 5 in der Gemarkung Hörnsheim (Hüttenberg) und damit eine Fläche von rd. 2.548 m².

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohnhäuser an. Im Süden befindet sich ein Lebensmittelmarkt und im Westen des Plangebietes grenzt Wohnbebauung sowie eine Halle mit gewerblicher Nutzung an. Das Plangebiet selbst wird zum Teil durch Wohnbebauung und zum Teil durch ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung (Metallverarbeitung) geprägt.

Abb. 3: Süden des Plangebietes,
Blickrichtung Norden



Abb. 4: Norden des Plangebietes
Standpunkt *Max-Eyth-Weg*



Abb. 5: Grundstück 90/19
Blickrichtung Südwesten



Abb. 6: *Max-Eyth-Weg*



Abb. 7: Grundstück 90/19
Blickrichtung Nordosten



Abb. 8: Grundstücke 90/18 und 90/13,
Blickrichtung Süden



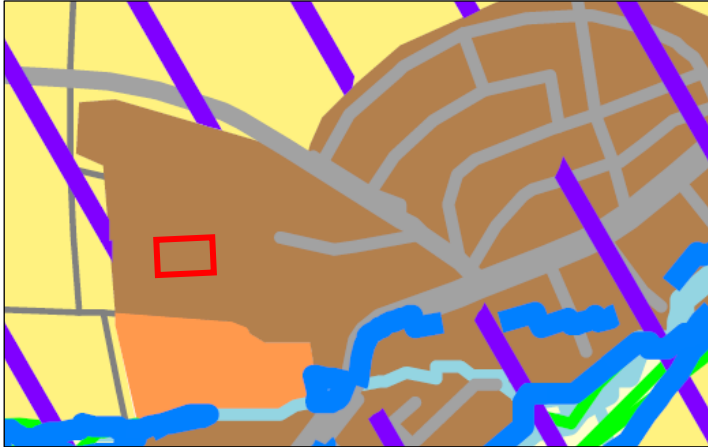
(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 11/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2 – 1) dar. Demzufolge ist die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die

Ziele der Raumordnung angepasst. Die angrenzende Darstellung des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion (6.1.3-1) überlagert die Fläche des Plangebietes nicht.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg von 2002 stellt für das Plangebiet eine geplante gemischte Baufläche dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der nördliche und überwiegende Teilbereich des Plangebietes entspricht dieser Darstellung. Für den südlichen Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.07 „Grasweg“ aus 2004 die Darstellung des Flächennutzungsplanes von der gemischten Baufläche Planung in eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen soll der südliche Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches von dem Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ebenfalls in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Da die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 10: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg 2002

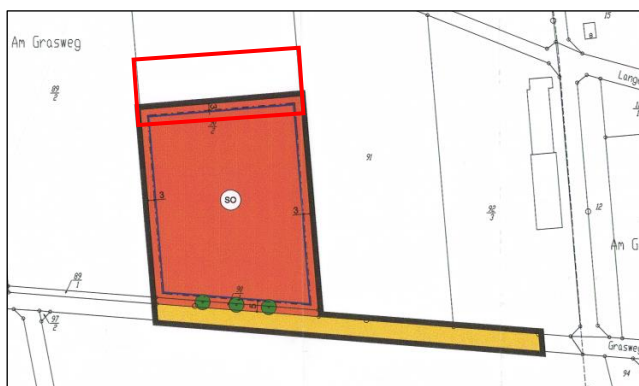


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich zweier rechtsgültiger Bebauungspläne. Zudem ist östlich angrenzend ein Bebauungsplan zu verorten. Diese werden nachfolgend erläutert. Nachfolgend wird die Verortung des vorliegenden Geltungsbereiches der 1. Änderung farbig hervorgehoben.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1.07 „Grasweg“ aus 2004 (siehe Abb. 11) wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Hierbei ragt der nördliche Bereich des Bebauungsplanes in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Lebensmittelmarkt wurde im Bestand nicht bis zur nördlichen Baugrenze baulich umgesetzt, sodass sich hier unbebaute Flächen befinden (ca. 10m Breite). Eben diese sollen durch die 1. Änderung nun dem Mischgebiet zugeordnet werden.

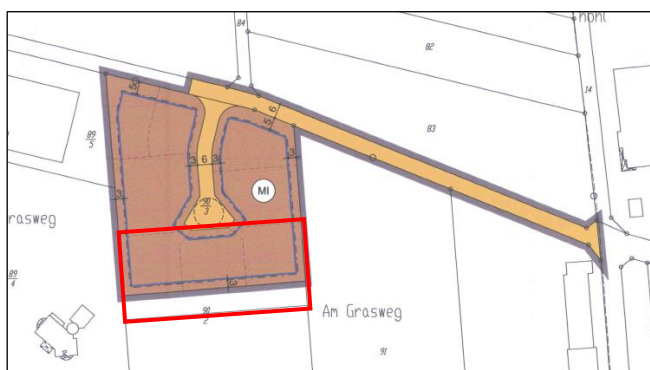
Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 1.07 Grasweg aus 2004



Unmittelbar nördlich an den zuvor vorgestellten Bebauungsplan grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1.07 Grasweg – Teil 2 aus 2005 (siehe Abb. 12) an. Hierin wird ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen. Der bauliche Bestand innerhalb der vorliegenden 1. Änderung ist hiernach entwickelt. Südlich dieser Bebauung sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Da diese bisher unbebauten Flächen (10m Breite), gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Grasweg“ als Sondergebiet ausgewiesen sind, sind sie im Rahmen der 1. Änderung räumlich dem Mischgebiet zuzuordnen und als solches festzusetzen.

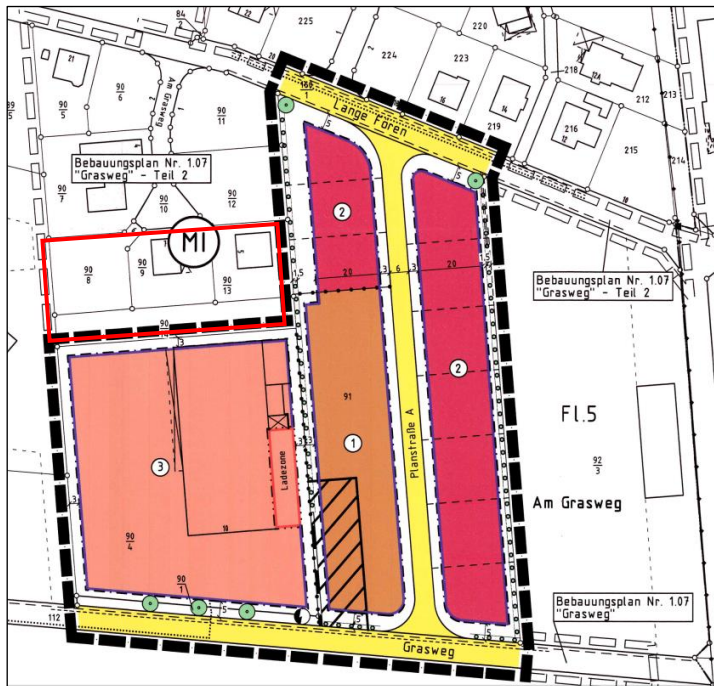
Der Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ setzt für das Mischgebiet eine GRZ=0,6, GFZ=1,2, Z=II und eine Firsthöhe von 12 Metern fest. Diese Festsetzungen werden für die 1. Änderung übernommen.

Abb. 12: Bebauungsplan Nr. 1.07 Grasweg – Teil 2 aus 2005



Der Bebauungsplan Nr. 1.07 „Grasweg - Teil 3“ aus 2013 trifft Festsetzungen für den Bereich östlich und südlich angrenzend an den vorliegenden Geltungsbereich. Südlich wird der Lebensmittelmarkt gemäß seiner baulichen Umsetzung planungsrechtlich abgesichert. Diese nimmt den südlichen Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches nicht in Anspruch. Dieser Bereich ist jedoch noch durch den Ursprungsbebauungsplan Grasweg als Sondergebiet festgesetzt, weshalb vorliegend die 1. Änderung der Bebauungspläne "Grasweg" und „Grasweg – Teil 2“ erfolgt.

Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 1.07 Grasweg Teil 3 aus 2013



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Vorliegend werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung (durch Umwandlung einer nicht bebauten Sonderbaufläche in eine zu bebauende Mischgebietsfläche) im bauplanungsrechtlichen Innenbereich geschaffen, sodass das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Hierbei entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.09.2021 Bekanntmachung: 10.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.12.2021 – 04.02.2022 Bekanntmachung: 10.12.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 14.12.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	—.'—.'—

Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

Aufgrund der aktuellen allgemeinen Beschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie wird die Entwurfsoffenlage angemessen um 2 Wochen verlängert. In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Gemeinde Hüttenberg in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche in Höhe von rd. 1.529 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (Störfallverordnung/-betriebe), sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben (kumulierende Wirkung), sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorhandenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Der nördliche Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches ist über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ bereits als solches ausgewiesen. Südlich der bebauten Grundstücke befinden sich unbebaute Flächen, die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Grasweg“ aus 2004 als Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt sind. Da diese für den bestehenden Lebensmittelmarkt nie in Anspruch genommen wurden, werden sie durch die vorliegende 1. Änderung dem nördlichen Mischgebiet zugeordnet und die Baugrenzen optimiert. Dies wird erforderlich, um eine bedarfsgerechte Erweiterung als Entwicklungsoption für die Bestandbebauung im Mischgebiet, insbesondere des ansässigen Betriebes, zu ermöglichen.

Die Erschließung der Grundstücke bleibt unberührt und erfolgt weiterhin über den nördlich angrenzenden *Max-Eyth-Weg*.

Das Maß der baulichen Nutzung und die textlichen Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ übernommen. Durch das Aufgreifen der bisherigen Festsetzungen wird eine bestandsorientierte und städtebaulich angemessene Nachverdichtung vorbereitet. Demnach folgt die Festsetzung GRZ=0,6; GFZ=1,2; Z=II; eine maximale Firsthöhe von 12 Metern und eine offene Bauweise.

Die in den Bebauungsplan integrierte Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage und die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird durch die nördliche *Straße Max-Eyth-Weg* erschlossen. So ist eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben. Nachfolgend besteht Anschluss an die K 951 sowie die L 3129 und L 3360. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich an der *Rechtenbacher Straße*, etwa in 5 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB): Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.07 „Grasweg“ und Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss dieser Nutzungen entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Grasweg- Teil 2“, nach welchem das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher entwickelt sind. Bereits in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan wird aufgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine Zentrenbildung an diesem Standort am Ortsrand zu vermeiden. Hierbei wird auf das direkt angrenzend bestehende Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel verwiesen, welches lediglich der ortsnahen Versorgung dienen soll.

Für eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des vorliegenden Plangebietes werden die genannten Nutzungen, wie im Mischgebiet bisher, nicht in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung 1.3 geregelt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden (TF 1.5).

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt, sowie zur Schaffung einer gewissen städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Zum Maß der baulichen Nutzung übernimmt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Firsthöhe aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Grasweg-Teil 2“. Hierdurch wird eine gegenüber dem bebauten Umfeld angemessene Nachverdichtung vorbereitet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2005 wird für das Mischgebiet die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung greift den Orientierungswert des § 17 BauNVO auf. Demnach kann eine angemessene und effektive Ausnutzung der Flächen erwirkt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung darf diese demnach höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Es wird eine **GFZ=1,2** festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und ergibt sich aus der GRZ in Verbindung mit den zulässigen zwei Vollgeschossen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1 wird **Z=II**, also maximal zwei Vollgeschosse, festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan, sodass sich die Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist.

Daher wird für das Mischgebiet eine maximale **Firsthöhe (FH) von 12 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche. Diese Festsetzung ist ebenfalls eine Übernahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan aus 2005. Die Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass durch diese Festsetzung eine gewisse städtebauliche Ordnung im Plangebiet herbeigeführt wird. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Dabei sind die Baugrenzen vorliegend großzügig dimensioniert, sodass eine gewisse Varianz in der Stellung und Anordnung der Anlagen auf den Grundstücken bewahrt bleibt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der bisherigen Positionierung und führt sie für die Erweiterungsflächen entsprechend fort. Insgesamt wird somit eine an den Bestand angepasste Nachverdichtung vorbereitet.

4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan wird somit weiterhin dazu beigetragen, dass eine angemessene Nutzungsdichte hinsichtlich der Lage im Bereich der Ortslage beibehalten wird.

4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Die textliche Festsetzung 1.5 trägt zur Eingriffsminimierung in den Boden-, Wasser- und Naturhaushalt bei. Lediglich Flächen, die aus betrieblichen Gründen anders befestigt werden müssen, kann hiervon abgesehen werden. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Gestaltung von Werbeanlagen Festsetzungen in die vorliegende 1. Änderung aufgenommen. Hierdurch sollen sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Die Festsetzungen sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 übernommen.

Dach- und Fassadengestaltung

Über die Festsetzung 2.1.1 bis 2.1.3 wird die Dachgestaltung geregelt: Demnach sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern sind je Gebäude nur jeweils gleiche Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig (TF 2.1.2). Hierdurch werden die ortstypischen und bestehenden Gestaltungsmerkmale aufgegriffen, sodass eine harmonische Weiterentwicklung der Bebauung vorbereitet wird.

TF 2.1.3: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche, wie z.B. Gauben oder Zwerchgiebel, darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen. Dacheinschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind unzulässig.

Wie bereits im Ursprungsplan soll hiermit ein Rahmen für eine harmonische Dachlandschaft geschaffen werden, in welchem ein gewisser Gestaltungsspielraum für die einzelnen Gebäude bestehen bleibt.

Die Festsetzung 2.1.4 regelt die Fassadengestaltung. Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig, wobei Fassadenbegrünungen ausdrücklich zulässig sind. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich sollen hervorstechende und grelle Fassadengestaltungen entgegenwirkt werden, sodass ein harmonisches Erscheinungsbild des Siedlungskörpers erhalten bleibt.

Gestaltung von Einfriedungen

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden. Durch die Festsetzung zur Begrünung der Zaunanlagen wird zudem der Grünanteil gesteigert und die Umfeldqualität durch optische Aufwertung erhöht.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. (TF 2.3).

Durch diese Festsetzung wird zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen, sodass die Aufenthaltsqualität erhöht wird. Zudem werden somit klimatische und ökologische positive Effekte verstärkt.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um für die räumlichen Gegebenheiten des Plangebietes unverhältnismäßig wirkende Werbeanlagen zu vermeiden, werden wie im Ursprungsbebauungsplan folgende Werbeanlagen ausgeschlossen:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Bandenwerbung
- Werbung auf Dächern oder in Dachflächen integriert

- Werbung an Fahnen oder Pylonen

Zudem dürfen Werbeanlagen nach der textlichen Festsetzung 2.4 die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern und Masten darf die Ansichtsfläche eine Größe von 6,0 m² und eine Gesamthöhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Diese Festsetzungen sind ebenfalls Übernahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 1.07 Grasweg – Teil 2 aus 2005. Folglich gelten für den Bereich der Nachverdichtung dieselben Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen, wie im bisherigen Mischgebiet im Norden des Geltungsbereiches. Es wird somit eine aufeinander abgestimmte Entwicklung herbeigeführt.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

6.2 Bestand, Eingriff-/Ausgleich

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Dabei liegt der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung in räumlichen Geltungsbereichen rechtsgültiger Bebauungspläne. Der südliche Bereich war bisher als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan „Grasweg“ aus 2004 zugeordnet.

Abb. 14: Plangebiet, Blick auf die unbebaute Fläche



Der 10m Breite Streifen ist durch die Stützmauer, bauliche Nebenanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen (Intensivrasen) geprägt und beeinträchtigt.

Der nördliche Bereich ist bisher dem Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ aus 2005 als Mischgebiet

zuzuordnen.

Mit der 1. Änderung der Bebauungspläne wird der kleinflächige unbebaute nördliche Teilbereich des Sondergebietes dem nördlich angrenzenden Mischgebiet zugeordnet und als solches ausgewiesen. Somit wird den im Mischgebiet bestehenden Gebäuden eine bauliche Erweiterung als Nachverdichtung ermöglicht. Die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,65 im Sondergebiet wird auf 0,6 im künftigen Mischgebiet zwar reduziert, jedoch wird die Zahl der Vollgeschosse von I auf II erhöht und somit eine Nachverdichtung vorbereitet. Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden daher keine Änderungen gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewirkt. Aufgrund dessen wird von einer vertiefenden Betrachtung dieser abgesehen. Zusätzlich wird auf § 1 Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Zulässigkeit des Eingriffs ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne gegeben.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein zusätzliches Gebäude. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage in einem bestehenden Mischgebiet geht die Kommune davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. teilweise neu verlegt werden (Leitungen und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich Rechnung. Aufgrund der bisherigen Ausweisungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und den aktuellen Nutzungen sind bisher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 (4) HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltungsmöglichkeit von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2.548 m²
Fläche des Mischgebietes	2.548 m ²

Planstand: 09.12.2021

Projektnummer: 21-2563

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph (Stadtplaner AKH / SRL)

S. Will / M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de