

Gemeinde Weinbach, Ortsteil Weinbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Zäungärten“

## **Entwurf**

Planstand: 28.04.2020

Projektnummer: 175318

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung .....	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7	Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4	Grünflächen.....	15
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
3.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.7	Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	15
3.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
3.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers .....	16
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>17</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	17
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	18
5.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	18
5.4	Schutzgebiete.....	19
5.5	Biotopschutz.....	19
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>19</b>
6.1	Überschwemmungsgebiet.....	19
6.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	19
6.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	21
6.4	Abwasserbeseitigung .....	22
6.5	Abflussregelung .....	23
6.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	24
<b>7</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>25</b>

<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>27</b>

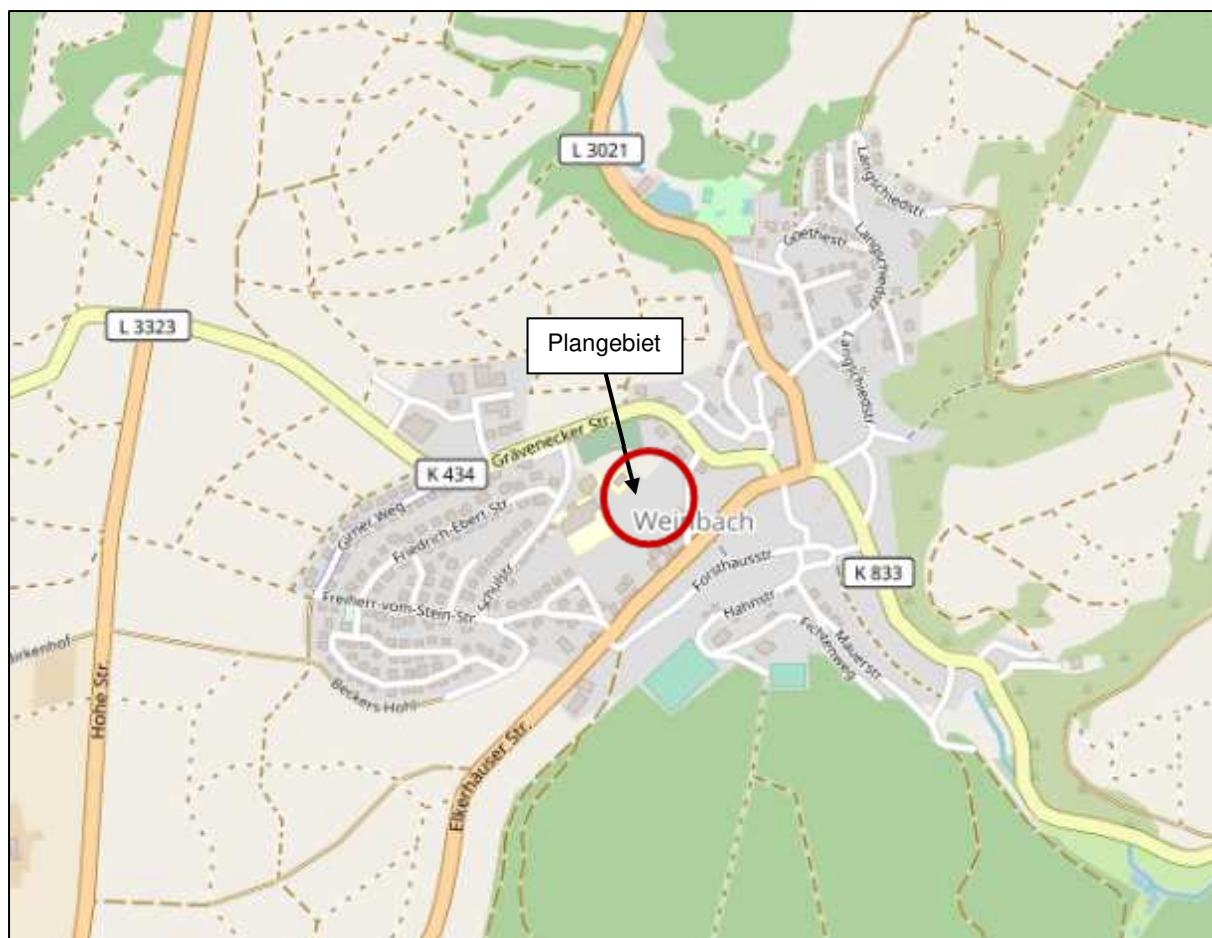
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Weinbach ist im Hinblick auf eine nachhaltige Gemeindeentwicklung daran interessiert, die Siedlungsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Insofern kommt der Umnutzung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder der Flächenaktivierung eine besondere Bedeutung zu. Im zentralen Bereich des Ortsteils Weinbach bietet sich nun die Gelegenheit, eine bisher baulich ungenutzte Fläche für eine Bebauung zu aktivieren. Das Plangebiet befindet sich südlich der Kindertagesstätte bzw. südöstlich der Karl-Schapper-Schule beidseits des gemeindlichen Erschließungswegs „Zäunweg“ und umfasst die vorhandene Grünlandfläche sowie die angrenzenden Kleingärten.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ober dem Heimest“ aus dem Jahr 1973 sowie teilweise innerhalb des Bebauungsplanes „Hinter Michelsgraben“ aus dem Jahr 1978. Beide Bebauungspläne weisen für den Planbereich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf aus. Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung ist der Zäunweg als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Flächen südlich des Zäunwegs sind gegenwärtig als unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zu beurteilen.

#### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2020), bearbeitet

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf wurden in der Größenordnung bisher baulich nicht umgesetzt und werden künftig auch in der Form nicht wei-

ter benötigt. Die Gemeinde Weinbach verfolgt daher das städtebauliche Ziel, einen Teilbereich des bestehenden Flächenpotentials baulich zu aktivieren. Neben dem demografischen Wandel ist in der Gesellschaft auch ein sozialer Wandel zu verzeichnen. Die gesellschaftlichen Strukturen verändern sich in der Form, dass eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft zu erkennen ist. So steigt der Anteil an Einpersonenhaushalten stark an und es entsteht eine Vielfalt an Lebensstilen. Zu nennen sind hier u.a. gemeinschaftlich orientiertes Wohnen, das insbesondere für die Generation 50+ immer attraktiver wird sowie auch das Mehrgenerationenwohnen. Darüber hinaus zeigen die Entwicklungen, dass der Anteil der älteren Bevölkerung steigt, sodass das Thema Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung gewinnt. Hieraus folgend besteht für die Gemeinden ein städtebaulicher Handlungsbedarf, ein vielfältiges Wohnraumangebot vorzuhalten. Die Gemeinde Weinbach plant daher im Bereich der nördlich des Zäunwegs gelegenen Fläche eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten zu projektieren, die insbesondere dem seniorengerechten Wohnen dienen soll. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses vorgesehen, welches nicht nur der funktionalen Ergänzung der Schule und der Kindertagesstätte dient, sondern auch dem kulturellen Leben der Dorfgemeinschaft neue Möglichkeiten bietet. Um zusätzlich den Bereich zu beleben und städtebaulich attraktiver zu gestalten, ist ein zentraler Quartiersplatz für Jung und Alt vorgesehen. Der Platz soll als Begegnungsraum und sozialer Treffpunkt für die Bewohner von Weinbach fungieren und gleichzeitig Stellplatzmöglichkeiten in Bezug auf das Mehrgenerationenhaus schaffen. Darüber hinaus werden auch südlich des Zäunwegs zusätzliche Wohnbauflächen mobilisiert.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne stehen der Umsetzung des Planvorhabens derzeit entgegen, sodass es der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zäugärten“ bedarf. Da grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Kindertagesstätte weiterhin gegeben sind und die Bauleitplanung der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung einer zentral im Ortsteil gelegenen Fläche sowie der Stärkung des Wohnstandortes dient, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.03.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht nur für die Umsetzung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen, sondern auch für eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet werden. Demnach sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben gemäß den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und eine Nutzungsstruktur bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die ein zeitgemäßes Angebot bedarfsorientierter Wohnungen mit funktional ergänzender Nutzung umfasst. Zur Ausweisung gelangen daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen, einschließlich des Quartiersplatzes. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich inmitten des gewachsenen Ortsteils von Weinbach, südöstlich der Karl-Schapper-Schule und südlich des evangelischen Kindergartens bzw. Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 107 die Flurstücke 49/7 teilweise, sowie in der Flur 104 die Flurstücke 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 teilweise, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 99/95 teilweise und 90/1 teilweise. Das Plangebiet stellt sich als Grünland und Kleingärten mit verschiedenen Nutzungsformen dar und weist teilweise zusammenhängende Gehölzbestände sowie Einzelbäume auf. Das Plangebiet wird durch den Zäunweg gequert, der hier der Er-

schließung der Kleingärten dient und als Schulweg fungiert. Die Topografie stellt sich als stetig Richtung Südosten fallend dar. Durch das hängige Gelände weist der Planstandort eine sichtexponierte Lage auf. Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt.

- Norden: Gelände der Kindertagesstätte und Wohnbebauung
- Osten: gemischte Bebauung, teilweise Nutzgärten
- Süden: gemischte Bebauung
- Westen: Schulgelände der Karl-Schapper-Schule, teilweise Grünlandflächen

### Bereich des Plangebietes



(Eigene Aufnahmen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,93 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet eine Fläche von rd. 0,63 ha, auf die Straßenverkehrsflächen einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,21 ha und auf die private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „wohnungsferne Hausgärten“ rd. 0,09 ha entfallen.

Darüber hinaus ist als Ersatzmaßnahme zur Würdigung artenschutzrechtlicher Belange eine externe Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes, die in der Gemarkung Weinbach die Flurstücke 134 und 135 der Flur 107 umfasst und eine Größe von rd. 0,09 ha besitzt. Zur Ausweisung gelangt hier eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz mit Obstwiese.

### 1.3 Regionalplanung

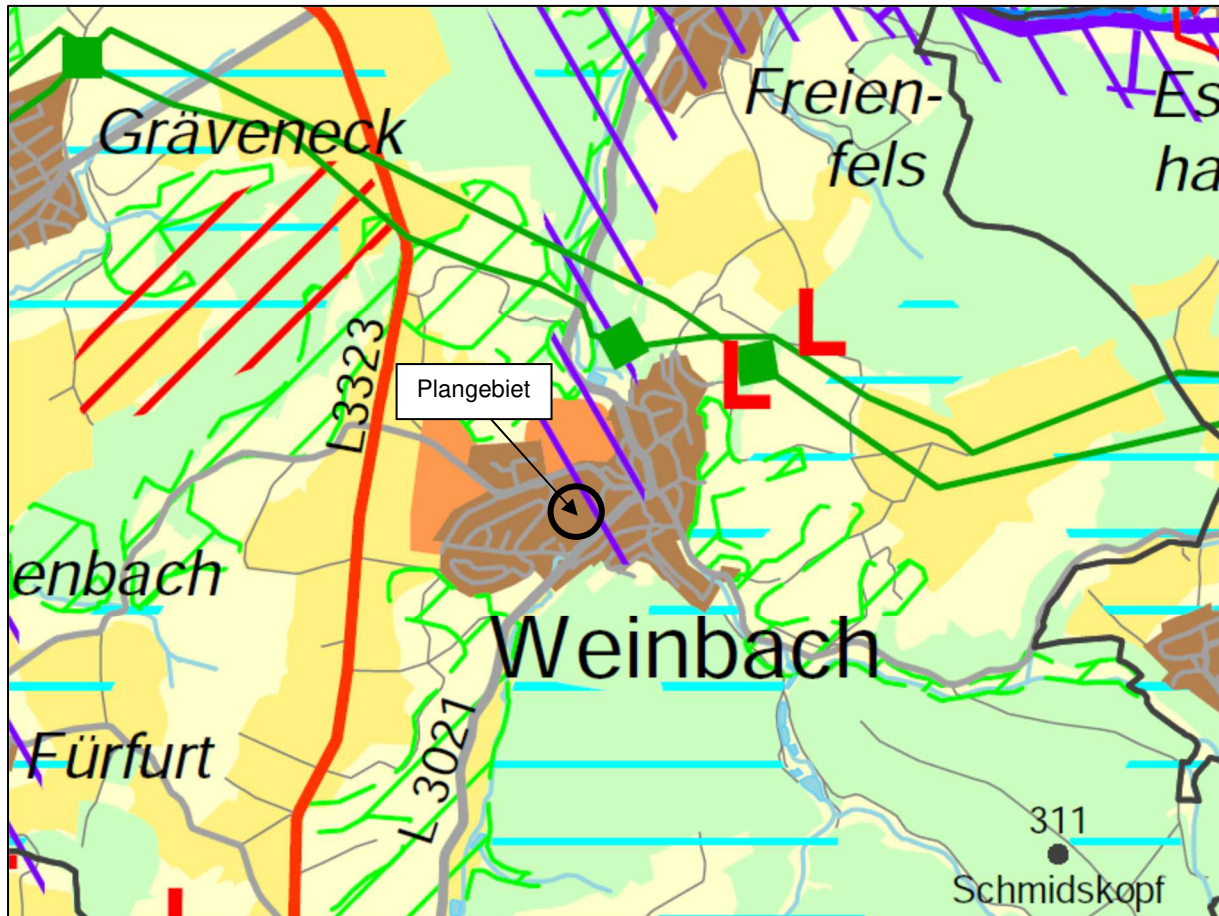
Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar. Überlagert wird das Plangebiet zudem mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bezüglich des *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ist anzumerken, dass dem Plangebiet als Freifläche generell eine Bedeutung für das Klima, vor allem hinsichtlich der Kaltluftproduktion in der näheren Umgebung zukommt. Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich daher voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Zur Minimierung der



beschriebenen Effekte enthält der Bebauungsplan neben Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Gestaltungsvorschriften zu den Grundstücksfreiflächen (Mindestbegrünung, Ausschluss von sogenannten Schottergärten) auch eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Begrünung von Flachdächern in mind. extensiver Form. Insgesamt sind durch das Vorhaben daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas bzw. Auswirkungen auf die Gebietsfunktion zu erwarten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den räumlichen Geltungsbereich bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, die eine Bebauung der Flächen planungsrechtlich vorbereiten.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Die externe Ausgleichsfläche im südlichen Ortseingangsbereich von Weinbach (Flurstücke 134 und 135) wird, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz mit Obstwiese dient der naturschutzfachlichen Aufwertung. Die Fläche bleibt weiterhin durch eine ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr als Grünland erhalten, sodass die vorgenommene Flächenausweisung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

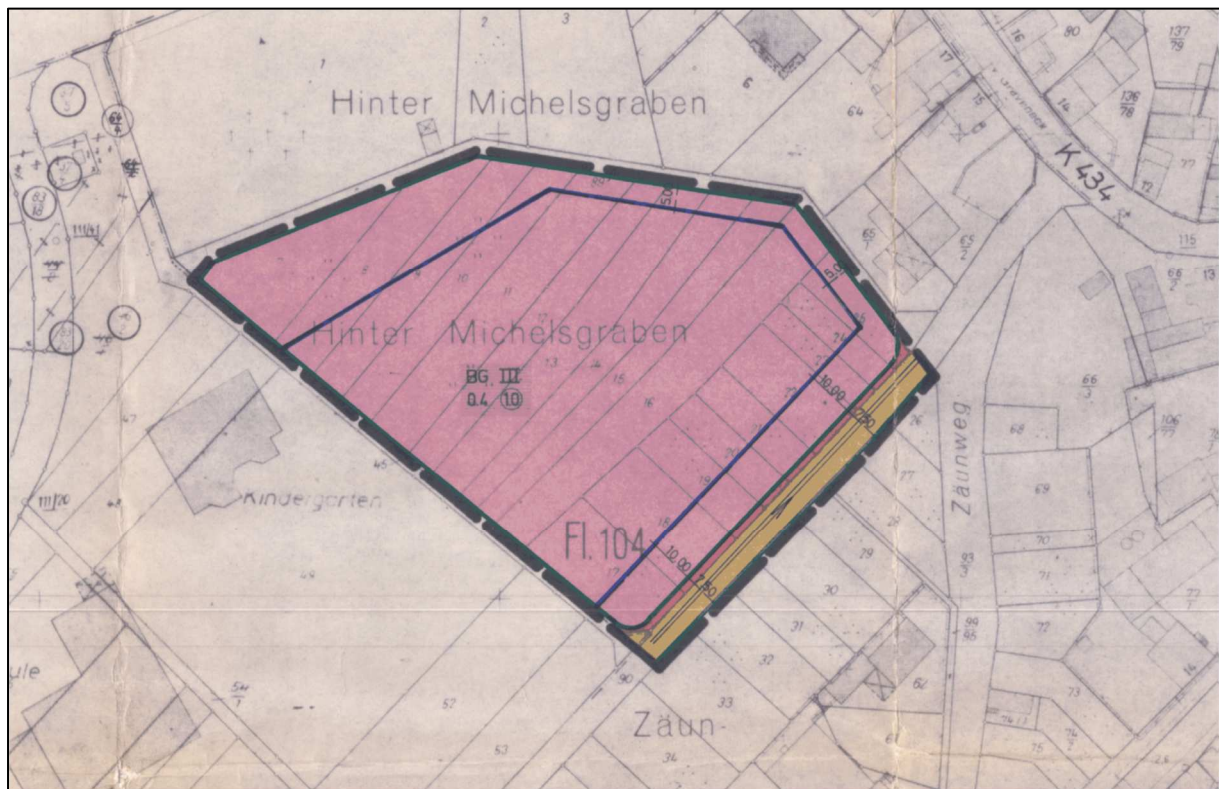
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Weinbach stellt das Plangebiet teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten sowie als gemischte Baufläche dar. Die Darstellungen stehen der geplanten Ausweisung im Bau-

ungsplan zunächst entgegen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann bei einem beschleunigten Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Zäungärten“ umfasst teilweise den Bebauungsplan „Hinter Michelsgraben“ aus dem Jahr 1978, der hier ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausweist. Zur Sicherstellung der Erschließung ist der Zäunweg entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sieht bereits eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen bei einer zulässigen Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  und einer Geschossflächenzahl von 1,0 vor. Dies gilt analog für den Bebauungsplan „Ober dem Heimest“, der direkt an den Bebauungsplan „Hinter Michelsgraben“ angrenzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) bei gleichem Maß der baulichen Nutzung ausweist.

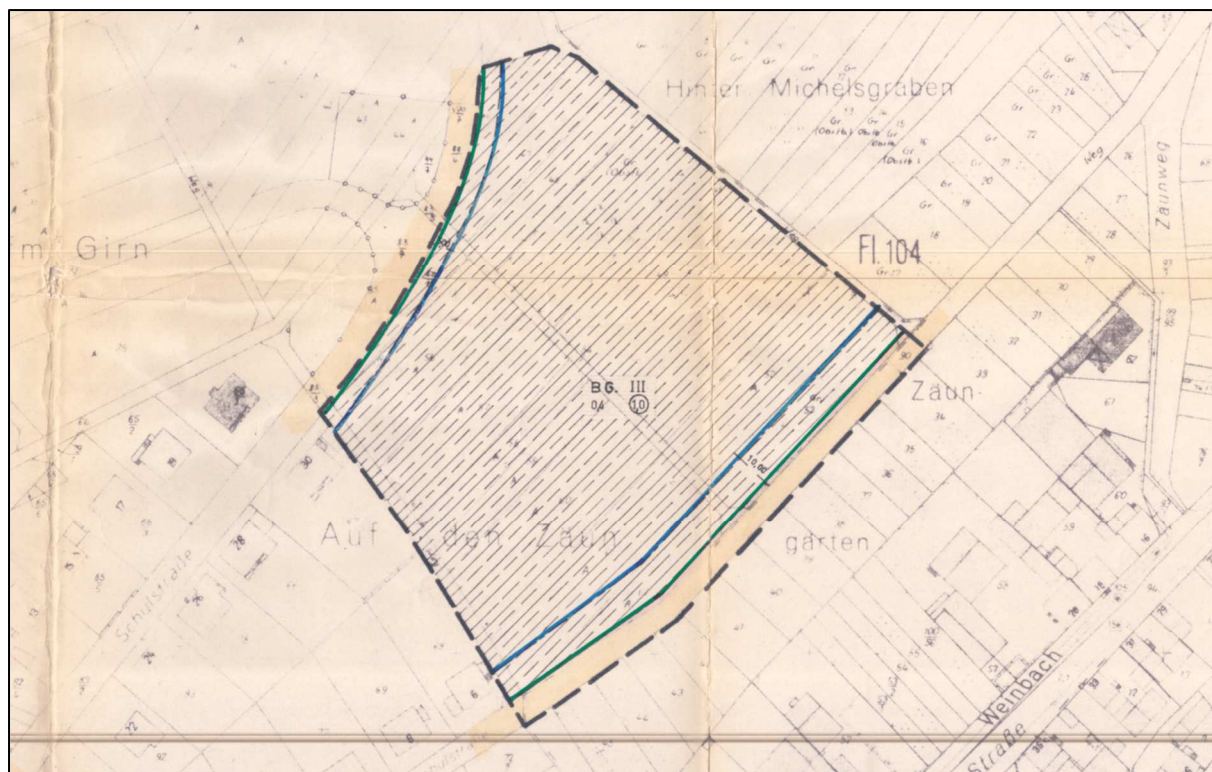
Bebauungsplan „Hinter Michelsgraben“ aus dem Jahr 1978



genordet, ohne Maßstab



## Bebauungsplan „Ober dem Heimest“ aus dem Jahr 1973



genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan „Zäungärten“ werden die Festsetzungen der beiden genannten rechtskräftigen Bebauungspläne, für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen, vollständig ersetzt.

### 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. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

**1.7 Verfahrensart und -stand**

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	08.03.2018 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__.:__.____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Weilburger Tageblatt (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Weinbach).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Zusammenhangs des Ortsteil Weinbach liegt und mit der Bauleitplanung eine moderate bauliche Nachverdichtung in zentraler Lage erfolgt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,93 ha. Auf das Allgemeinde Wohngebiet entfällt hierbei eine Fläche von rd. 0,63 ha. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,4, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Weinbach kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange

des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

## **2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im gewachsenen Ortsteil von Weinbach und ist über die gemeindliche Erschließungsstraße Zäunweg über die klassifizierten Straßen Elkenhäuser Straße (L 3021) und Grävener Straße (K 434) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau des Zäunwegs auf einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Der Zäunweg ist gegenwärtig nicht durchgängig befahrbar und ist mittels Poller für den Durchgangsverkehr gesperrt. Dies soll auch weiterhin Bestand haben, was die Anlage einer Wendeanlage, für den Pkw-Verkehr begründet. Lediglich für Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist durch entsprechende Maßnahmen die Durchfahrt zu ermöglichen. Die Breite der geplanten Stichstraße mit Wendeanlage wird im Mischprinzip bzw. als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet. Hierdurch soll im Hinblick auf die Funktion als Schulweg und dem hiermit verbundenen Anspruch an die Verkehrssicherheit ein niedriges Geschwindigkeitsniveau erzielt werden. Die für die Erschließung erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesen. Darüber hinaus wird der geplante Quartiersplatz, der neben dem sozialen Treffpunkt auch als Parkplatz fungieren kann, ebenfalls mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Ergänzend enthält der Bebauungsplan im östlichen Bereich des Plangebietes zur Steuerung und Klärstellung der Zufahrtssituation des Wohnbaugrundstückes einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es in Folge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Umsetzung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen (Schaffung von Wohnraum und Mehrgenerationenhaus) zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Mit Beeinträchtigungen im Verkehrsgeschehen im umgebenden Straßennetz und an den Anschlusspunkten an die klassifizierten Straßen ist dennoch nicht zu rechnen. Dies begründet sich im Wesentlichen anhand der im Bestand vorhandenen geringen Verkehrsbelastung. Darüber hinaus wird das planinduzierte Verkehrsaufkommen, dem einer üblichen Wohnstraße entsprechen. Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit können die zusätzlichen Verkehrsmengen insofern abgewickelt werden.

Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Elkenhäuser Straße, die fußläufig über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege in wenigen Minuten erreichbar ist.

## **3 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.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

### 3.2 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, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **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. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden festgesetzt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen. Daher werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades voll ausgeschöpft. Demnach wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 2 die Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit einem Maß von **GRZ = 0,4** vorgenommen. Dies entspricht zudem den bisherigen Festlegungen der zulässigen Grundflächenzahl in den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,6 zulässig ist.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 2 mit einer **GFZ = 0,8** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

### **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.*

Der Bebauungsplan trifft unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie differenzierte Festlegungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festlegung bezieht sich ausschließlich auf das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1. Anhand der örtlichen Gegebenheiten und des Richtung Südosten abfallenden Geländes, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Vollgeschossdefinition Einschränkungen im Vollzug des Bebauungsplanes in der Gebäudeplanung entstehen. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird jedoch eine maximale Oberkante Gebäude festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird hingegen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt, was die Errichtung einer modernen und zeitgemäßen Wohnbebauung in innerörtlicher Lage zulässt.

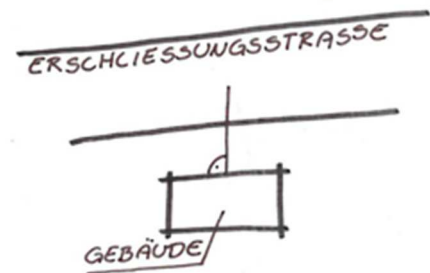
### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Landesbauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegren-



zung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage in der gewachsenen Ortslage verträglich dimensioniert ist. Wie bereits voranstehend dargelegt, erfolgt eine differenzierte Festsetzung zur Höhenentwicklung im Bebauungsplan. Daher wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse die maximale Oberkante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist bei Flachdächern die Oberkante Attika des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen. Hier ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude bis zu maximal 1,5 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die Fahrhahnoberkante (Gradientenhöhe) der das jeweilige Baugrundstück erschließenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der Bezug auf die Höhe der Verkehrsfläche ist bezüglich der Bestimmtheit der Festsetzung gerechtfertigt, da der Zäunweg im Bestand vorhanden ist und hier lediglich ausgebaut wird, was sich nicht wesentlich auf die Höhenlage auswirkt.



Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Straßen- und Landschaftsbild wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 die maximale Oberkante Gebäude auf 8,0 m über unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird eine differenzierte Höhenfestsetzung vorgenommen. Mit dem Hintergrund, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine Höhenentwicklung von drei bis vier Geschossen zulässt, wird dementsprechend die Oberkante Gebäude mit 12,5 m über unterem Bezugspunkt bestimmt. Für den mittleren Bereich wird hingegen die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m reduziert festgesetzt, um aufgrund der bestehenden Hanglage die bisherige Sichtbeziehung bzw. Aussicht des deutlich höher gelegenen Kindergartens nicht durch eine Bebauung zu beeinträchtigen. Die vorgenommene Höhenfestlegung erfolgt mittels Eintrag in der Plankarte des Bebauungsplanes.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 2 wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. In Abhängigkeit der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte werden für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 die Haustypen Einzel- und Doppelhäuser bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m. Lediglich gegenüber der im südöstlichen Bereich vorhandenen Bestandsbebauung wird aus Rücksichtnahme der Abstand vergrößert. Insgesamt soll eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken auch im Hinblick auf die vorhandene Geländetopografie ermöglicht werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

che zulässig sind. Oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

### **3.4 Grünflächen**

Im Bereich der Flurstücke 33, 34 befindet sich ein privat genutzter Hausgarten. Der Bereich ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und soll auch weiterhin Bestand haben. Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten fest. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck zugeordneten baulichen Anlagen wie bspw. eine Gartenhütte oder Laube.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen sind.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse vorzusehen. Insbesondere für die planungsrelevante Vogelart Goldammer ist eine Ersatzpflanzung in einer Größenordnung von mind. 200 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Bebauungsplan sieht daher im Bereich der Flurstücke 134 und 135, Flur 107, Gemarkung Weinbach eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz mit Obstwiese vor. Die Maßnahme sieht vor, dass standortfremde Gehölze zu entfernen (im Zeitraum Oktober bis Februar) sind und eine geschlossene Baum-Strauch-Hecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 3. Ordnung und Sträucher im Verhältnis 1:4 anzupflanzen ist. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind ein- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Alternativ ist eine Schaf- oder Ziegenbeweidung zulässig.

### **3.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Herstellung des Anschlusses der für die Entwässerung des Gebietes erforderlichen Leitungsinfrastruktur an das bestehende Ortsnetz im Bereich des Zäunwegs besteht die Notwendigkeit der Querung des Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan enthält daher ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Weinbach. Im Vollzug des Bebauungsplanes benötigt es der dinglichen Umsetzung (bspw. Grunddienstbarkeiten etc.), da die Festsetzung im Bebauungsplan kein dingliches Recht begründet.

### **3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Anzusprechen sind hier u.a.:

- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

### **3.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländehöhenunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen.*

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche 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.

### **Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Plangebiet sowie zur Berücksichtigung des Klimaschutzes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Demnach gilt:

- Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von bis zu maximal 30°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von bis zu maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- Dachflächen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf Dachterrassen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie einheimische Laubhecken zulässig sind. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

### **Befestigung der Pkw-Stellplätze**

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird festgelegt, dass Oberirdische Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen sind.

### **Grundstücksfreiflächen**

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 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 Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Artenschutzfachbeitrag dargelegt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Insgesamt sind durch die Bauleitplanung Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „Bartfledermaus“, „Langohr“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Artenschutzrechtlich relevante Reptilien wurden nicht festgestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sofern sie einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, verbindlich in die Bauleitplanung übernommen wurden. Dies trifft auf die Kompensationsmaßnahme für die Goldammer zu. Im Bereich der Flurstücke 134 und 135, Flur 107, Gemarkung Weinbach ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen von insgesamt 200 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Darüber hinaus sind für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Fledermäuse durch das Anbringen von 3 geeigneten Fledermaus-Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudetei-



len zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für weiterführende Informationen wird auf den Artenschutzfachbeitrag und den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen ist. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar-März bzw. Oktober - November. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

#### **5.4 Schutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

#### **5.5 Biotopschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt.

### **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

#### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### **Wasserversorgung**

Die Leitungsinfrastruktur für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen. Die Anschlussmöglichkeiten an das örtliche Versorgungsnetz bestehen im Bereich Zäunweg. Das örtliche Versorgungsnetz ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Wasserbedarf zu decken und die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen.

## Grundwasserschutz

### *Schutz des Grundwassers*

Es wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die dem Grundwasserschutz dienen.

### *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, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden. Darüber hinaus sind Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser sowie auf die Ausführungen unter 6.4 der Begründung.

#### *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 Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Angrenzend zur externen Ausgleichsfläche (Flurstücke 134, 135, Flur 1070 Gemarkung Weinbach) verläuft der Weinbach (Gewässer 3. Ordnung), sodass der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen von 10 m innerhalb der Ausgleichsfläche liegt. Die Ausgleichsmaßnahme dient der ökologischen Aufwertung der Flächen, wobei die Abflussverhältnisse bzw. der Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt werden. Dies begründet sich dadurch, dass im Bereich der derzeit vorhandenen Koniferenreihe eine Baum-Strauch-Hecke bestehend aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entwickelt werden soll, deren weiterer Verlauf sich Richtung Straße hin orientiert. Die im Bestand vorhandenen Obstbäume bleiben erhalten und die verbleibende Fläche ist durch Mahd (ein- bis dreimal pro Jahr) als Extensivgrünland zu entwickeln. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Der Gewässerschutzstreifen des Weinbachs wird durch die Planung nicht negativ berührt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

## **6.4 Abwasserbeseitigung**

### *Abwasserbeseitigung*

Mangels eines Vorfluters kann die Entwässerung des Plangebietes nur im Mischsystem erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur ist im Plangebiet neu herzustellen. Die Anschlussmöglichkeiten an den Mischwasserkanal sind im Bereich des Zäunwegs vorhanden. Die Kanäle sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen und in die nächstgelegene Kläranlage zu leiten. Die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert. Zur Sicherstellung der Leitungstrasse enthält der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Weinbach.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

In geeigneten Fällen kann, 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 und die vorgesehene Dachbegrünung tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Nachfolgend werden allgemeine Hinweise zu Versickerungsanlagen aufgeführt. Die Errichtung von Versickerungsanlagen auf den privaten Baugrundstücken bedingen objektbezogene Baugrunduntersuchungen, als Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

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

### *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.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Mangels eines Vorfluters in räumlicher Nähe erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

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

#### *Vorflutverhältnisse*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Planung berührt keine Vorfluter oder dessen Abflussregelung.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Zu nennen sind hier bspw. die Herstellung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise und die Begrünung der Flachdächer. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.



## **6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **Altlasten**

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Weinbach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### **Baugrund**

Der Gemeinde Weinbach liegen derzeit keine Erkenntnisse über Baugrund und Geologie vor.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, mit Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

## 8 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, Schule, Kindergarten) dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

## 9 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler befinden sich in der Grävenecker Straße 9 (Winkelhofreite) und Elkenhäuser Straße 10 (Wohnhaus um 1700). Aufgrund der räumlichen Entfernung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind Beeinträchtigungen im Erscheinungsbild der geschützten Anlagen im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## 10 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden,

etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **11 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **12 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **13 Anlagen und Gutachten**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Zäugärten“, Planungsbüro Fischer, Stand: 28.04.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Zäugärten“, Plan Ö, 04/2020

Planstand: 28.04.2020

Projektnummer: 175318

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)