



# GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan  
„Der Langacker (Weidenklingen)“  
2. Änderung

Begründung  
Satzung

Oktober 2020

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Ordnungsschlüssel 006-31-21-3074-004-009-02



Verfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

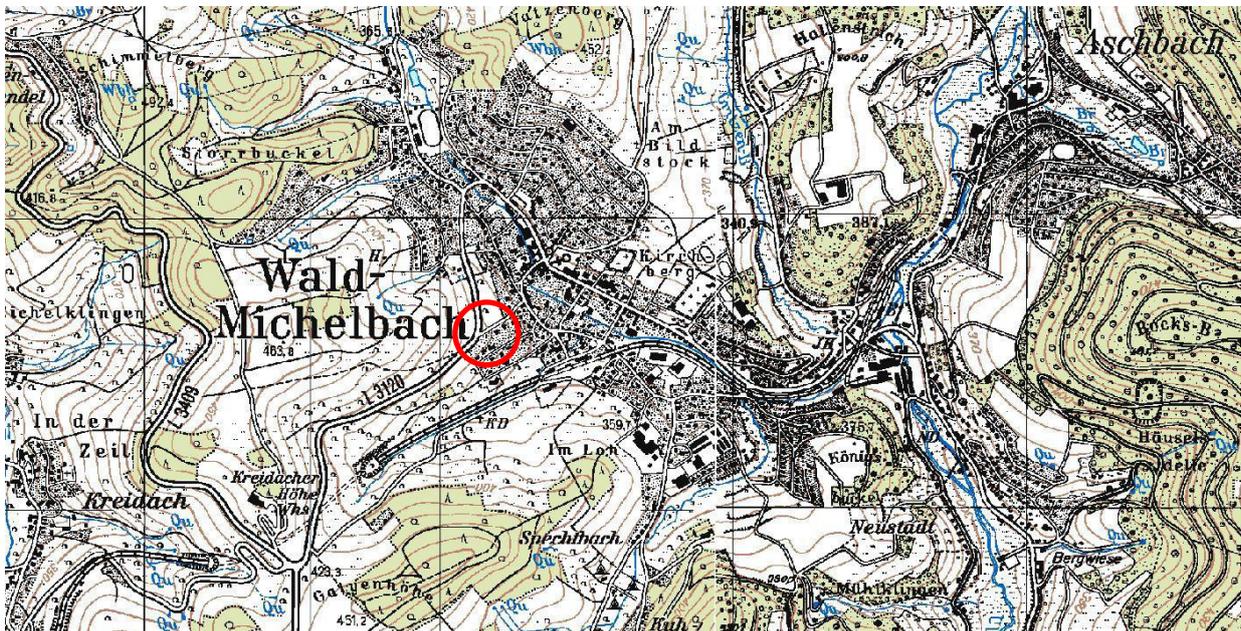
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass und Planungserfordernis                                    | 4         |
| 1.2      | Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich              | 5         |
| 1.3      | Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld    | 6         |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>     | <b>7</b>  |
| 2.1      | Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen             | 7         |
| 2.2      | Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen         | 7         |
| 2.3      | Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan | 9         |
| 2.4      | Aufstellungsverfahren   | 10        |
| 2.4.1    | Verfahrenswahl .....  | 10        |
| 2.4.2    | Verfahrensdurchführung .....                                      | 12        |
| 2.4.3    | Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes..... | 13        |
| <b>3</b> | <b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>              | <b>14</b> |
| 3.1      | Erschließungsanlagen  | 14        |
| 3.1.1    | Technische Ver- und Entsorgung .....                              | 14        |
| 3.1.2    | Verkehrsanlagen .....   | 15        |
| 3.2      | Umweltschützende Belange  | 15        |
| 3.2.1    | Umweltprüfung .....   | 15        |
| 3.2.2    | Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete .....              | 16        |
| 3.2.3    | Schutzgutbetrachtung .....  | 17        |
| 3.2.4    | Artenschutz .....   | 20        |
| 3.2.5    | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....                     | 24        |
| 3.2.4    | Altlasten .....   | 24        |
| 3.2.5    | Denkmalschutz .....   | 25        |
| 3.2.6    | Immissionsschutz .....  | 25        |
| 3.2.7    | Energiewende und Klimaschutz .....                                | 28        |
| 3.3      | Wasserwirtschaftliche Belange                                     | 29        |
| 3.3.1    | Oberflächengewässer und Hochwasserschutz .....                    | 29        |
| 3.3.2    | Wasserschutzgebiete .....   | 29        |
| <b>4</b> | <b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte</b>     | <b>29</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                   | 29        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                   | 30        |
| 4.3      | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....                     | 31        |
| 4.4      | Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....                           | 32        |
| 4.5      | Führung von Versorgungsleitungen .....                            | 32        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.6      | Private Grünfläche .....   | 32        |
| 4.7      | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....         | 33        |
| 4.8      | Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan .....   | 34        |
| 4.8.1    | Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....   | 34        |
| 4.8.2    | Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....  | 34        |
| 4.8.3    | Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....   | 35        |
| 4.8.4    | Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen..... | 35        |
| 4.8.5    | Verwenden von Niederschlagswasser.....   | 35        |
| 4.9      | Kennzeichnungen  | 35        |
| 4.10     | Hinweise   | 36        |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>  | <b>37</b> |
| 5.1      | Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  | 37        |
| 5.2      | Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen  | 37        |
| 5.3      | Flächenbilanz  | 37        |
| <b>6</b> | <b>Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes</b>  | <b>37</b> |

## Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geänderte städtebauliche Zielsetzung geschaffen werden, die vorliegend mit der Bereitstellung eines zusätzlichen Wohnbaugrundstückes zu begründen ist. Der für den Plangeltungsbereich geltende rechtskräftige Ursprungs-Bebauungsplan „Der Langacker“ sieht für das Plangrundstück derzeit keine bauliche Nutzung vor. Da in der Gemeinde die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ungebrochen hoch ist und alleine durch das Ausschöpfen von Innenbereichspotenzialen nicht gedeckt werden kann, soll mit der städtebaulichen Entwicklung dieses randlichen Grundstückes einer konkreten Nachfrage genüge getan werden.

Zwar erfüllt das Plangrundstück nicht die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, da mit der konkreten städtebaulichen Zielsetzung keine „Maßnahme der Innenentwicklung“ begründet werden kann. Die Norm der „Innenentwicklung“ setzt voraus, dass ein solcher Bebauungsplan nach seinem Ziel und Inhalt der Entwicklung einer Fläche dienen muss, die ihrer Natur nach dafür geeignet ist und auch einen entsprechenden Inhalt hat. Die Zielsetzung des § 13 a BauGB bestätigt damit, der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit und damit dem Ausgreifen der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich entgegenzuwirken. Gerade in Abgrenzungsfällen kommt diesem Ziel maßgebliche Bedeutung zu.

Das durch die Planung betroffene Grundstück befindet sich als Abgrenzungsfall in genau einem solchen peripheren Randbereich. Der Gesetzgeber hat u. a. dafür die Möglichkeit einer bauleitplanerischen Entwicklung auf der Grundlage des § 13b BauGB geschaffen. Bei einem Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB handelt es sich nicht um die Innenentwicklung, vielmehr ermöglicht er es im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB, die Bebauung auf bislang im Außenbereich gelegene Flächen zu erstrecken. Maßgebliche Anwendungsvoraussetzung ist, dass die überplante Fläche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und es darf nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, d.h., die Bauleitplanung darf sich nur auf einen Bereich erstrecken, der durch die Bebauung in der Nähe bereits vorbelastet ist.

Mit der hier vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht können diese Parameter erfüllt werden, so dass die Planung auch begründet ist. Das Plangrundstück schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an, die sich im Süden und Südosten des Geltungsbereiches befindet. Die südlich des Plangrundstückes bestehende Ortsbebauung wird durch die vorhandene Straße „Im Weidenklingen“ erschlossen, wohingegen die vorhandene Bauzeile östlich des Plangrundstückes über den Konradsweg erschlossen wird. Auch das Plangrundstück soll an den Konradsweg angebunden und die Erschließung dadurch gesichert werden.

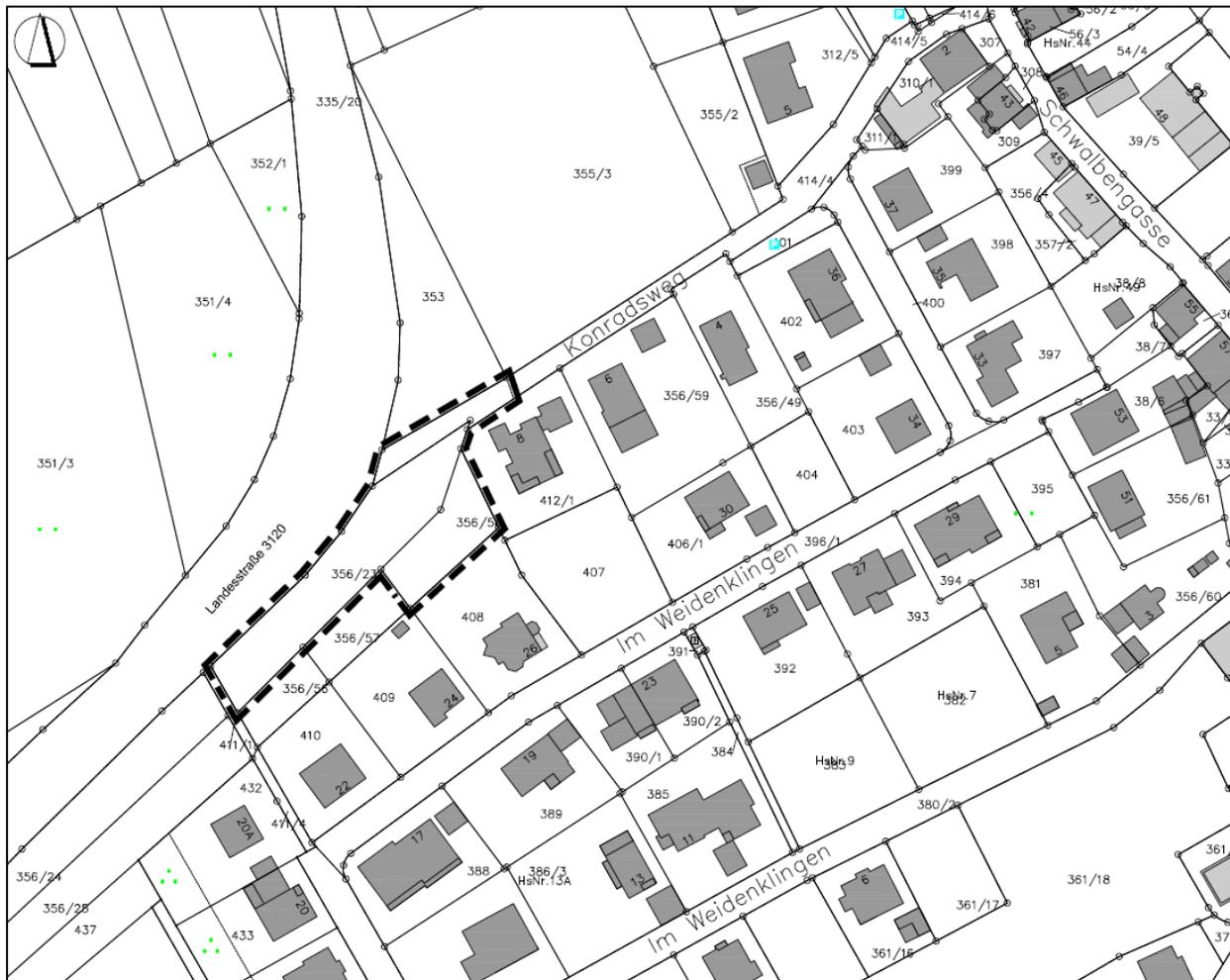
Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen hat alsdann die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach in ihrer Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, das gegenständliche Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Langacker“ nach den Maßgaben des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchzuführen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kerngemeinde Wald-Michelbach und umfasst eine Fläche von ca. 1.798 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Langacker“ betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Nr. 356/23, 356/58 sowie 414/4 teilweise (Teil der Wegeparzelle Konradsweg) und wird räumlich begrenzt durch:

- den Konradsweg und anschließenden landwirtschaftliche Flächen im Norden,
- der Ludwigstraße / Landesstraße 3120 und anschließenden landwirtschaftliche Flächen im Westen,
- einer vorhandenen Wohnbebauung im Süden und Osten.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Langacker“ ist in der nachstehenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

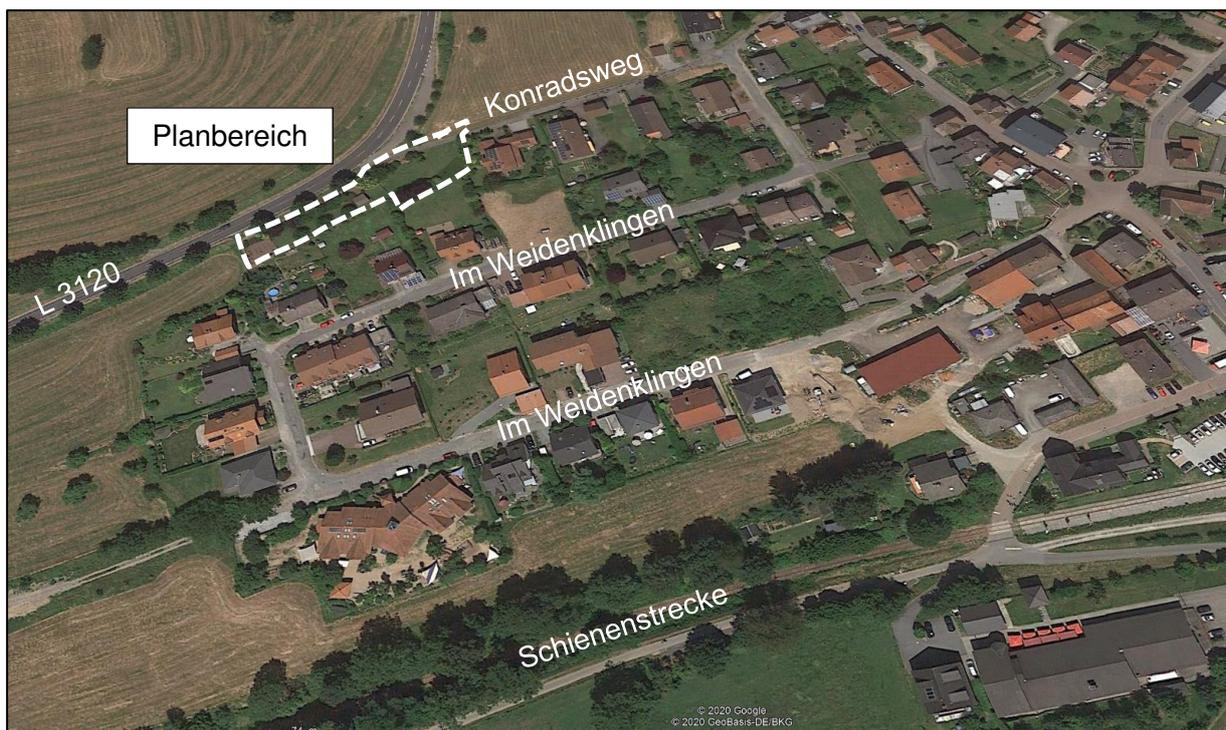


**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Langacker“ (strichlierte Linienumgrenzung)

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist derzeit als Gartenfläche anzusprechen und befindet sich im Westen der Kerngemeinde innerhalb eines nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Siedlungsteils. Städtebaulich betrachtet schließt der in sich geschlossene Siedlungskörper an die durchweg homogene Bebauungsstruktur der Kerngemeinde an und krägt in gewisser Sicht nach Westen aus. Die städtebauliche Gestalt ergibt sich letztlich aus der Führung der Straße „Im Weidenklingen“, die den Siedlungsteil von der Schwalbengasse ausgehend intern erschließt und zugleich die direkte Anbindung an den Ortskern mit dem Rathaus schafft. Das Plangebiet ist daher an die dörfliche Struktur der Kerngemeinde, auch fußläufig, gut angebunden.

Äußerlich betrachtet wird das „Auskragen“ auch dadurch bedingt, dass im Norden eine bisher nicht durch Siedlungstätigkeit beanspruchte landwirtschaftliche Fläche eine städtebauliche Unterbrechung des geschlossenen in sich Siedlungskörpers darstellt. Die Ortsbebauung der Kerngemeinde reicht sonst bis an die im Westen der Ortslage befindliche Landesstraße 3120 heran. Im Westen grenzt an den Siedlungsbereich die freie Landschaft mit Blickrichtung zur Kreidacher Höhe an. Im Süden verläuft die Schienenstrecke der heute mit Draisinen genutzten ehemaligen Bahntrasse und dem Endhaltepunkt am ehemaligen Bahnhof. Über die Schienenstrecke nach Süden hinaus schließt die freie Flur an. Im Osten befindet sich die Ortslage der Kerngemeinde Wald-Michelbach.



**Abbildung 2** Auszug aus dem Luftbild  
(Quelle: Google Earth, © 2020 Google © 2020 GeoBasis-DE/BKG)

Das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Der Langacker“ ist hauptsächlich von einer zweigeschossigen Wohnbebauung geprägt, als Einzelhaus mit Satteldach. Der topografischen Lage und der nach Norden ansteigenden Hangflanken geschuldet tritt mitunter talseits ein Geschoss mehr in der Fassadenansicht auf.

Die vorhandene Bauzeile im äußersten Süden und Westen basiert auf einem weiteren rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „An der Eisenbahn (Weidenklingen)“. Hiernach wurde der Kindergarten im Südwesten des bebauten Bereiches errichtet, der sich als einziger Baukörper von der sonst einheitlichen Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unterscheidet.

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Im Gültigen RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ festgelegt. Einer städtebaulichen Nutzung stehen daher keine regionalplanerischen Belange entgegen, die Planung kann aus regionalplanerischer Sicht als abgestimmt bewertet werden.

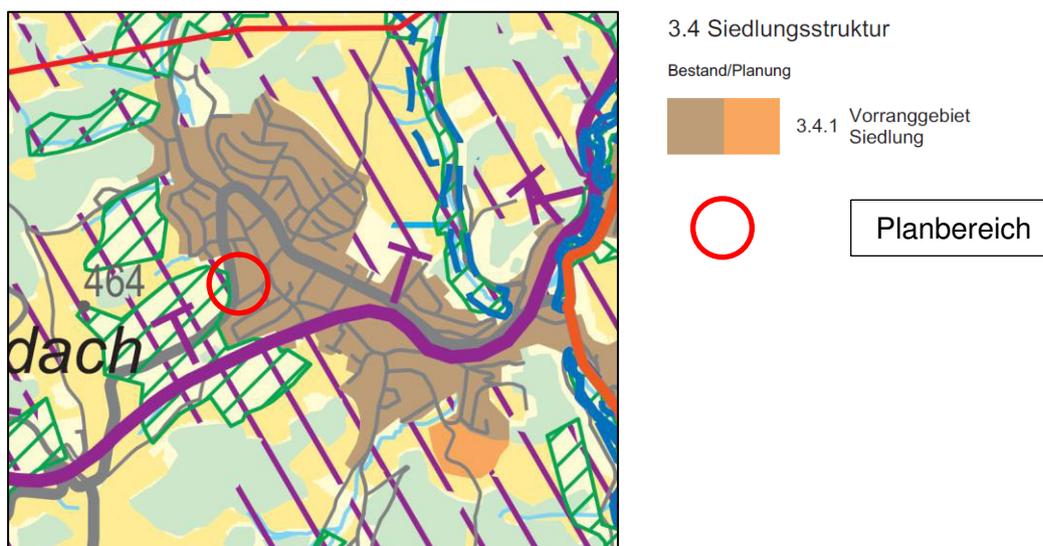


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010

### 2.2 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Gemeinde Wald-Michelbach gilt die Einordnung in den Strukturraum eines „Verdichtungsraumes“ als Teil des Ordnungsraumes (Quelle: RPS / RegFNP 2010, Abb. 3).



In der Begründung zur Bauleitplanung hat der Nachweis der Siedlungsdichtewerte gemäß dem vom Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 erlassenen Prüfschemas als Prognoseprozess zu erfolgen. Hierzu ist eine worst-case Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist bei der Ermittlung der Siedlungsdichte davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird. Das Prüfschema zu Ermittlung der regionalplanerischen Dichtewerte ist wie folgt strukturiert:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps
  - 1.1. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs eine Übereinstimmung mit dem maßgeblichen Siedlungstyp zulassen
  - 1.2. Abgrenzung des maßgeblichen Umgebungsraumes
2. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte  
Hierzu können auch geltende Bebauungspläne und das darin festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden
3. Prüfung, ob die vorgegebenen Dichtewerte des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Ziel Z3.4.1 -9) eingehalten werden

Zu berücksichtigen sind die vorhandene oder zulässige Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewert.

#### Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps:

Nach Z3.4.1-9 ist die Gemeinde dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, hiernach sind als Dichtevorgaben 25 – 40 WE je ha, bezogen auf das Bruttowohnbauland, nachzuweisen. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

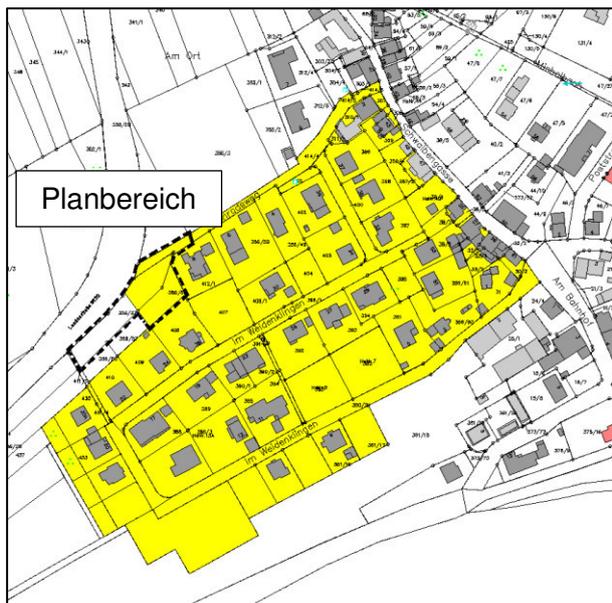
#### Ermittlung der Dichtewerte:

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Gebietes dienen. Als Bemessungsgrundlage kann im vorliegenden Planfall nicht das einzelne Grundstück innerhalb des plangegenständlichen Geltungsbereiches gelten. Daher wurden als maßgeblicher Umgebungsraum die Geltungsbereiche der Rechtspläne „Der Langacker“ und „An der Eisenbahn“ sowie die vorhandene Ortsbebauung bis in Höhe der Schwalbengasse herangezogen. Der so abgegrenzte Bereich bildet ein in sich geschlossenes harmonisches Quartier zwischen dem Konradsweg im Norden, der Schwalbengasse im Osten, dem südlichen Abschnitt der Straße „Im Weidenklingen“ nach Süden und der freien Flur nach Westen.

Die Fläche des Umgebungsraumes beträgt brutto ca. 4,69 ha.

Entsprechend den Dichtevorgaben des Z3.4.1-9 wären somit mindestens 117 und höchstens 188 Wohneinheiten (WE) zulässig und nachzuweisen.

Aufgrund des Planungsanlasses ist ein Einfamilienhaus als Einzelhaus mit 1 WE vorgesehen. Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches ist jedoch aufgrund seiner geringen Größe nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung und bezüglich der regionalplanerischen



Zielvorgaben auch nicht zielführend. Gemäß dem Prüfschema für die regionalplanerischen Dichtewerte erfolgt die Berechnung und Prognose der Dichte anhand eines größeren Bereiches, der einen eigenen Charakter aufweist und daher die Eigenart der näheren Umgebung ausdrückt. Dementsprechend ist die Berechnung der (bestehenden und künftigen) Dichte als theoretische Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010 zu betrachten.

**Abbildung 4:**  
Abgrenzung Umgebungsraum (gelb hinterlegt)

Innerhalb des oben beschriebenen Umgebungsraumes sind:

- im Geltungsbereich des B-Planes „Der Langacker“ ca. 26 Wohnhäuser
- im Geltungsbereich des B-Planes „An der Eisenbahn“ ca. 9 Wohnhäuser
- im Siedlungsbereich nach § 34 BauGB westlich der Schwalbengasse 12 Gebäude

vorhanden oder nach den Maßgaben der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne möglich. Bezogen auf durchschnittlich ca. 2,0 Wohneinheiten pro Wohngebäude ergibt sich eine Anzahl von 47 Wohngebäude x 2,0 WE = 94 WE für das Quartier. Zusammen mit den im Plangebiet angenommenen 2,0 WE würde sich insgesamt ein Dichtewert von rund 96 WE ergeben. Daraus errechnet sich ein Dichtewert von rd. 21 WE/ha ergeben, der noch unterhalb der Spannweite der nachzuweisenden 25 bis 40 WE/ha liegt.

Der Bebauungsplan kann daher nach § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

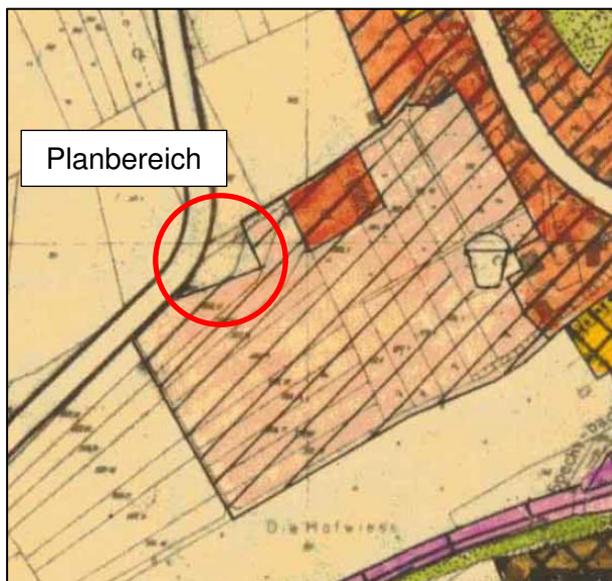
Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass gemäß dem Urteil des Senates des hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.10.2016 (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13. Oktober 2016 – 4 C 962/15.N –, juris) die Einhaltung der Untergrenze der Bebauungsdichte als Ziel des Regionalplanes Südhessen 2010 (Z3.4.1-9) als nicht verbindlich anzusehen ist. Im Übrigen begründen auch die in Z3.4.1-9 angegebenen Ausnahmen, also die direkte Nachbarschaft zum ländlich geprägten Gebiet und auch das Vorliegen topografischer Besonderheiten, die Unterschreitung der Untergrenze.

### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach stellt für den Planbereich eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wäre zunächst eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

vorzunehmen. Da der Bebauungsplan jedoch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt wird, greift hier § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auf den sich das Verfahren nach § 13b BauGB bezieht. Die benannte Einzelnorm besagt, dass ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach ist für den Planstandort „Wohnbaufläche“ i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzusehen.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in das Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung-wird abgesehen (§13 Abs. 3),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, hiervon wird Gebrauch gemacht,
- die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich ausschließlich auf Wohnbauflächen beziehen,
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das Zulässigkeitsmerkmal der gegebenen Ortsrandarrondierung liegt eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt direkt an die Siedlungslage an. Im Süden und Osten folgt die vorhandene Wohnbebauung. Zudem lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt, indem die für ein allgemeines Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach geltender Rechtsprechung dürfen nur Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die Rechtsprechung bisher, ob im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt wirksam ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt. Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist.

Dies wird im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass auch hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.



Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>, der für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens relevant ist. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab. Die festgesetzten Erschließungsflächen zählen nicht mit. Ebenso zählt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht hinein. Hier orientiert sich der § 13a BauGB, auf den sich § 13b bezieht, an der Formulierung der Begründung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Hier heißt es: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“ Es kommt deshalb nicht darauf an, ob die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (einschließlich Straßenverkehrs- und Grünflächen) mehr als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Ein dezidierter Nachweis ist wegen der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches entbehrlich.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich ausschließlich auf wohnbauliche Nutzungen, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, auch unter Berücksichtigung etwaiger artenschutzrechtlicher Belange. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann im Verfahren nach § 13b BauGB abgesehen werden. Hiervon wurde auch Gebrauch gemacht.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

Nach der geltenden Fassung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, ist das Aufstellungsverfahren nach Satz 1 bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

## **2.4.2 Verfahrensdurchführung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vor dem 31.12.2019 gefasst, so dass die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB zulässig ist.

- 21.11.2019:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Langacker“ (Im Weidenklingen / Konradsweg) sowie Anerkennung und Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes zur Durchführung der förmlichen Beteiligung
- 24.07.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 03.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB.
- 24.07.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung mit Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- 29.07.2020** Anschreiben im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13b BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **11.09.2020** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 20.10.2020** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

#### **2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Rahmen der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen, die von der Gemeindevertretung in die Abwägung eingestellt wurden. In ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.2020 hat die Gemeindevertretung über die eingegangenen Anregungen beraten und gemäß dem Abwägungsergebnis einen Beschluss hierüber gefasst.

Nachfolgend sind die Abwägungsergebnisse und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst nach Textteil, Planzeichnung sowie Begründung und nachvollziehbar dargestellt.



**Im Textteil** wurde die Festsetzung A 5.2 ersatzlos gestrichen, die Festsetzung A 8.1.2. bezüglich des Fledermausschutzes angepasst, sodass keine Rodungszeitbeschränkungen mehr aufgeführt sind, dafür eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen bei Rodungsarbeiten durchzuführen ist. Die Festsetzung 8.1.4 wurde im Hinblick auf die Lichtwärme von 3.000 Kelvin konkretisiert. Im Hinweisteil des Textteils wurde ein zusätzlicher Hinweis Nr. 10 zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen) aufgenommen sowie der Hinweis Nr. 1 an die Rechtsgrundlage des Hessischen Straßengesetzes angepasst.

**Im Planteil** wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahme von HessenMobil ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen dem Grundstück 356/58 des Geltungsbereiches und der Landesstraße L3120 ergänzt. Weiterhin wurden die zulässigen Höchstwerte für die Traufwand- und Firsthöhe (TWH und FH) der Nutzungsschablone von 6m (TWH) bzw. 10m (FH) auf 5,50m (TWH) bzw. 7,50m (FH) reduziert und die geodätische Höhe des eingetragenen Bezugspunktes im Planteil ergänzt.

**Die Begründung** wurde entsprechend der geänderten Festsetzungen und Hinweise des Textteils zum Bebauungsplan angepasst.

### **3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den Konradsweg und die Schwalbengasse bereits vorgegeben. Der Konradsweg verläuft im Norden des Plangebietes und bindet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an.

##### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge privater Erschließungsmaßnahmen (Herstellen eines Hausanschlusses) entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Sammelnetz gesichert, auch hierfür ist lediglich ein zusätzlicher Hausanschluss zur Anbindung des Bauvorhabens an den Leitungsbestand erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert werden kann, gedrosselt über die Kanalisation abzuleiten, wobei die rechtlichen Grundlagen des Hessischen Wassergesetzes zu beachten sind.

### 3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über den Konradsweg erschlossen. Dieser mündet im östlichen Verlauf in die Schwalbengasse ein und so an das übrige Gemeindestraßennetz.

Nach Westen besteht ebenfalls eine Wegeanbindung des Konradsweges an die L 3120. Dort befindet sich derzeit eine Wegeschranke, so dass ein Ein- und Ausfahren vom Konradsweg auf die Landesstraße und umgekehrt allenfalls in Ausnahmefällen durch Befugte möglich ist. An diesem Status soll auch die vorliegende Bauleitplanung nichts ändern. Daher wurde ein Wegeabschnitt des Konradsweges im Einmündungsbereich in die Landesstraße als Wirtschaftsweg festgesetzt, so dass aus der faktischen Wegeführung zunächst keine Ansprüche auf Herstellen einer Straßeneinmündung abgeleitet werden können.



**Abbildung 6:** links: geplante Erschließung des Plangebietes über den „Konradsweg“, der Blick nach Osten in Richtung Ortsmitte / Schwalbengasse  
rechts: Einmündungsbereich des Konradsweges in die L 3120

## 3.2 Umweltschützende Belange

### 3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, sowie für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt bzw. geändert werden und somit in Verbindung mit § 13 BauGB stehen.



Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen nach §§ 13, 13a und 13b BauGB entfällt.

Auch wenn die „klassische“ Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB keine Anwendung findet, ist darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Plangebiet Obstbäume in randlicher Lage befinden, deren Erhalt durch die Bauleitplanung nicht negiert wird.

Die Belange des Umweltschutzes sind weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, auf den sich der § 13b BauGB bezieht, zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

### **3.2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete**

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

#### Fachziele nach WHG und HWG:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden nicht berührt.

#### Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natureg.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, demnach sind Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar von der Planungsabsicht betroffen.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

### 3.2.3 Schutzgutbetrachtung

Die Ausführungen zu Charakterisierung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen beruhen weitgehend auf einer Ortsbegehung und Bestandserfassung, die aktuell im Juni 2020 durchgeführt wurde.

- Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Wald-Michelbachs im Bereich eines südostexponierten Talhanges. Die Fläche grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung an und ist von Osten her durch den Konradsweg erschlossen.

- Schutzgut Boden

Für den Plangeltungsbereich sind der Gemeinde keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Im Bereich der zusätzlich überbauten Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung verloren. Durch die wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen und Nebenanlage wird das Maß der Versiegelung reduziert und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser – sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, in eingeschränkter Form erhalten.

Im Rahmen des Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünte Flächen entwickelt und so die Voraussetzung für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt geschaffen.

- Schutzgut Klima und Luft

Für die lokalklimatische Situation im Plangebiet sind die umgebenden, weitgehend sehr hängigen Freiflächen als Produktionsflächen für Frischluft von Bedeutung. Sie tragen zur Bindung luftgetragener Schadstoffe bei und besitzen durch ihre Verdunstungsleistung eine thermisch ausgleichende Wirkung. Die Hangflanken von der Kreidacher Höhe ostwärts in Richtung der Ortslage Wald-Michelbachs wirken als Sammelfläche und Leitbahn für Kaltluft und erfüllen damit eine wichtige Funktion für die Belüftung der talwärts gelegenen Siedlungsflächen.

Der Einfluss der insgesamt hohen Luftbelastung aus den angrenzenden Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar spiegelt sich auch in der Belastungssituation der Gemeinde Wald-Michelbach wider, deren Luftqualität durch entsprechende Emissionen vorbelastet ist. Insbesondere die zeitweise hohe Ozonbelastung als Folge des Ferntransports von Luftschadstoffen ist hier zu nennen.

Als Folge der Flächenversiegelung kommt es im Bereich von neuen Gebäuden und befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und

Strömungsverhältnisse. Bedingt durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig mögliche kleinteilige Bebauung in Fortführung der bestehenden Ortsrandbebauung wird die bestehende Kaltluftbahn, die aus dem Hangbereich talabwärts bis in die Ortslage hinein verläuft, nicht markant unterbrochen. Für die geländeklimatische und die luft-hygienische Situation sind aufgrund des geringen Eingriffsumfangs daher keine erheblichen Negativwirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirksame Strukturen werden soweit als möglich erhalten. Darüber hinaus wird durch die Begrünung von Freiflächen mit hohem randlichem Gehölzanteil und die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen die klimatische Funktion der Fläche weiterhin sicherstellt. Die Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr ist zeitlich und räumlich begrenzt. Relevante betriebsbedingte Mehrbelastungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering eingestuft. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die zusätzliche - geringe - Bodenversiegelung und Flächenbefestigung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen. Weiterhin wird durch Bodenverdichtung, die im Rahmen des Baustellenbetriebs entsteht, die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit beeinträchtigt.

Durch die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen kann die Versickerungsfähigkeit zumindest in Teilen erhalten bleiben. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll, bei geeigneten Untergrundverhältnissen und sofern frei von Schadstoffbelastungen, innerhalb der Grundstücksfreifläche verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleiben kann.

Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wiederhergestellt.

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch intensiv gepflegte gärtnerische Anlagen mit Grasflächen und randlichen Gebüsch mit eingestreuten Bäumen geprägt und bildet den Übergang von vorhandener Wohnbebauung im Süden und Osten zu offenen Weide- und Ackerflächen im Westen und Osten. Die Grasfläche innerhalb der Gärten sind als Zierrasen ausgebildet. Die Gehölzbestände erstrecken sich vor allem entlang der Grundstücksränder in Form von Hecken / Einzelsträuchern. Den Baumbestand prägen einige ältere Laub- und Obstbäume, die sich weitgehend entlang der Straßenböschung zur L 3120 finden. Ein Großteil des Gehölzbestandes kann mit der Freihaltung von Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nach der Umsetzung der Bauleitplanung erhalten werden.



Das Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend naturfernen oder als Nutzgarten ausgebildeten Grundstücksfreiflächen und Hausgärten.

**Abbildung 7:** Plangebiet, Blick vom Konradsweg nach Westen, oben: L 3120

Durch eine Habitatpotenzialbewertung zur artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung wurden die potenziell vorkommenden Tiergruppen aufgrund der örtlichen Strukturausstattung ermittelt. Grundsätzlich besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Strukturausstattung Habitatpotenziale für typische Arten der Siedlungsräume, bei denen es sich um wenig störungsempfindliche Arten handelt. Als für die Tierwelt hervorzuhebenden Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind insbesondere Gehölzgruppen und Hecken als potenzielles Bruthabitat für Vögel (gehölzbrütende Arten) und als Leitstruktur für Fledermäuse (Nahrungsraum) zu nennen. Eine besondere Bedeutung der Fläche für weitere streng oder besonders geschützte Arten im Hinblick auf eine essenzielle Bedeutung als Lebensraum wurde nicht festgestellt bzw. aufgrund der überwiegend intensiven Flächennutzung als unwahrscheinlich erachtet.

Schutzgutspezifische Vorbelastungen im Plangebiet resultieren v.a. aus der Lage innerhalb bzw. angrenzend an das örtliche Siedlungsgefüge (störökologische Effekte) und der überwiegend intensiven Flächenpflege innerhalb sowie auch im näheren Umfeld des Plangebietes, die vor allem nur an menschliche Nähe gewöhnten Arten Lebensraum bieten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden weitgehend als intensiv gepflegte Garten- und Grünlandflächen anzusprechende Grundstücke durch eine Wohnbebauung überplant. Der nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Teil des Plangebietes wird im Bestand erhalten oder als gärtnerisch gestaltete Grünfläche weiter genutzt werden. Insbesondere durch den Erhalt der Habitatstrukturen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche als Teil des Grundstückes Nr. 356/23, mit dem auch der Erhalt des randlichen Gehölzbands einher geht, sowie mit der Festsetzung eines Gehölzflächenanteils auf den Grundstücksfreiflächen, wird eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und damit eine fortwährende Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräume sichergestellt.

Grundsätzlich erhöhen sich die Störeinflüsse für die Fauna durch die Ausweisung neuer Bauflächen, allerdings bestehen durch die Lage im Siedlungsgefüge bereits typische Siedlungsrandeinflüsse, so dass von keinem nachhaltigen Vergrämungseffekt auf die im Plangebiet und dessen Umfeld lebenden Tierarten durch die zusätzlichen störökologischen Belastungen ausgegangen wird.

Insgesamt bestehen durch das Siedlungsumfeld mit baumbestandenen und grünlandgeprägten Hangflanken mit Gehölzgalerien ausreichend Ausweichhabitate im unmittelbaren Umfeld. Der Verlust möglicher, einzelner Bruthabitate durch die baubedingte Entnahme von Gehölzen im Plangeltungsbereich kann somit kurzfristig durch adäquate Ausweichquartiere in der direkt angrenzenden freien Landschaft ausreichend begegnet werden, um die vorhandenen Habitatfunktionen auch weiterhin sicherzustellen.

#### ▪ Schutzgut Landschaft

Das räumliche Umfeld des Plangebiets stellt sich als Teil einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert und geringer Lärmbelastung dar. Insbesondere der ältere Baum- und Gehölzbestand im und im näheren Umfeld des Plangebietes trägt zur Durchgrünung und optischen Gliederung der Siedlungsfläche bei. Einzig die Landesstraße 3120, die von Norden kommend der Planbereich im Nordwesten tangiert, wirkt als nachhaltige Störung und bandartige Zäsur.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch geringfügige Änderung des Siedlungsbildes aufgrund des geplanten Wohngebäudes. Ein Verlust eigenartprägender Baumbestände ist nicht zu erwarten. Allerdings ist das Plangebiet nur begrenzt von außen einsehbar, da es sich topografisch betrachtet in einer nach Südosten hin geneigten Hangflanke befindet. Im Osten und Süden grenzt die vorhandene Ortslage an, so dass eine Ortsrandarrondierung durch ein zusätzliches Bauvorhaben im Gesamtbild wenig störend auf das Landschaftsbild wirkt. Lediglich aus südlicher Blickrichtung von der freien Landschaft in Richtung der Anhöhe betrachtet wird die geplante Bebauung wahrnehmbar in Erscheinung treten.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage und dem Bezug zum Siedlungsgefüge ist eine weitreichende Fernwirkung oder erhebliche Veränderung des Siedlungsbildes insgesamt betrachtet nicht zu erwarten. Für das landschaftliche Umfeld ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen des Landschaftsbildcharakters.

### **3.2.4 Artenschutz**

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG beruht auf einer Ortsbesichtigung im Juni 2020 und einer daraus abgeleiteten Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da aufgrund der Bestandssituation keine erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten offensichtlich waren.

Gesetzlich geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG oder § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.

#### Habitat und Bestand:

Der Geltungsbereich bildet einen aus der traditionellen Siedlungsform gewachsenen Ortsrandbereich, der den Übergang zwischen bebauter Wohnfläche und offener Kulturfläche bildet. Generell unterliegen alle Areale des Geltungsbereiches unmittelbar und regelmäßig menschlichem Einwirken. Es handelt es sich in erster Linie um einen privaten Garten mit Wiese, der teilweise durch Gebüsche und Bäume randlich strukturiert ist, jedoch aufgrund der Intensivnutzung eine allgemeine Naturferne aufweist. Bei der Wiesenfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Rasenfläche. Insgesamt ist der Planbereich als ein Mosaik aus Stauden, Gehölzen und Rasenflächen mäßig strukturiert, zur Gestaltung kann ein intensiver Pflegeaufwand zugrunde gelegt werden. Die Gehölze im Übergang zur Landesstraße sind durch vornehmlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten geprägt. Dementgegen haben die Gebüsche und Hecken an den Außengrenzen nach Süden in Richtung der Ortslage beinahe ausschließlich anthropogenen Ursprungs und setzen sich daher vor allem aus nicht standortgerechten Arten zusammen.

Während der Begehung konnten folgende Vogelarten gesichtet und/oder akustisch vernommen werden: Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Feldsperling (*Passer montanus*).

Insekten, Amphibien und Reptilien konnten nicht erfasst werden. Zusammen mit Säugetieren (insbesondere Fledermäusen) finden sie unter „worst-case“-Annahmen Eingang in die artenschutzrechtliche Betrachtung. Sonstige besondere Strukturen, wie Baumhöhlen, Steinhäufen oder Totholzansammlungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Habitatpotential:

Da die Planfläche durchweg bereits anthropogen vorgeprägt ist und damit eine generelle Störungsintensität zu Grunde liegt, sind Vorkommen nur von Arten folgender Tiergruppen möglich: Vögel, Säugetiere (hier Fledermäuse).



Andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen können gesichert ausgeschlossen werden, da die Habitateignung ein Vorkommen nicht zulässt.

#### Vögel:

Das Plangebiet hat in erster Linie eine Bedeutung als Bruthabitat für gehölzbrütende Arten. Dieses Potenzial wird allerdings durch die siedlungstypischen Störfaktoren stark eingeschränkt. Die im Allgemeinen nicht natürlichen Habitatstrukturen, in Kombination mit der regelmäßigen und teilweise intensiven Nutzung des Menschen, gibt nur gegenüber menschlicher Nähe toleranten Arten dauerhaften Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass Arten, die daran nicht angepasst sind, die ruhigeren Baum- und Gehölzbestände im Umfeld der freien Flur nutzen. Von ihnen wird das Plangebiet nur zur Nahrungssuche genutzt.

#### Fledermäuse:

Auf dem Gelände konnten keine Habitatstrukturen mit Quartiereignung identifiziert werden. Sowohl geeignete Baumhöhlen als auch Gebäudenischen lagen nicht vor. Demnach kann eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgeschlossen werden.

Eine Eignung als Jagdhabitat ist jedoch anzunehmen. Durch die Lage am Siedlungsrand finden Fledermäuse Leitlinienstrukturen wie Hecken, Säume oder Baumreihen, an denen sie sich bei der Jagd bevorzugt orientieren.

#### Eingriffe:

Vorhabenbedingt ist die Errichtung eines Wohnhauses und interne Erschließungsanlagen vorgesehen. Dies bedeutet die teilweise Versiegelung von unversiegelten Flächen, den Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten und die Erhöhung der Störungsfaktoren.

Die randlich zur Landesstraße vorhandenen Bäume und Gehölze sowie auch die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche vorhandenen Strukturen werden erhalten. Diese Bereiche bleiben unverändert und werden nicht bebaut.

Der sich nach Westen hin ausdehnende Gartenteil auf dem Grundstück innerhalb der festgesetzten WA-Fläche wird in seiner bestehenden Ausprägung nicht erhalten werden, sondern an das Bauvorhaben angepasst als Hausgarten angelegt. Durch die geplante Bebauung dort fallen hier bestehende Gehölzstrukturen weg. Soweit möglich sollte bei Neupflanzungen anstelle der vorhandenen Arten fortan standortheimische Laubbäume und Hecken bevorzugt werden.

#### Prognose Vögel:

Auswirkungen auf die Avifauna ergeben sich zum einen durch den Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten und zum anderen durch die lokale Zunahme nutzungsbedingter Störeffekte. Da es sich hier um einen siedlungsnahen Bereich handelt, der bereits grundlegend von menschlichem Wirken und Stören erfasst wird, werden vorhabenbedingt Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass Arten, die das Plangebiet als Teil ihres Lebensraumes nutzen, bereits an die siedlungstypischen Störungen gewohnt sind.



Bei diesen Arten kann außerdem davon ausgegangen werden, dass sie auf Veränderungen der vorhandenen Strukturen mit Ausweichen auf die Umgebung reagieren, wo ausreichend gleichwertige Alternativen vorhanden sind. Insofern werden durch die Kleinräumigkeit der Veränderungen keine substanziellen Habitate beansprucht. Eine signifikante Verminderung von potentiellen Nistmöglichkeiten oder erheblichen Beeinträchtigung von Individuen, deren Populationen oder Lebensräumen, kann somit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

Gleichsam sollten standortheimische Gebüsche und Bäume weitestgehend erhalten werden, um Pufferelemente im Vorhabenbereich zur Verfügung zu stellen. Auch bei der Neupflanzung von Hecken und Bäumen sollte die Auswahl von strukturierender und standortheimischer Vegetation im Vordergrund stehen. Dieser kann so eine populationsstabilisierende Rolle zukommen, da langfristig von einem positiven Effekt auf das Brutverhalten der lokalen Vogelarten auszugehen ist. Das Einrichten von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insbesondere für Gartenrotschwanz und Feldsperling) bietet zusätzliche sinnvolle Maßnahmen zur Eingriffsverminderung.

Bei der Auswahl von Nisthilfen sollten Einflugöffnungen mit 32 mm und Spitzdach-Ausführungen (gegen Nesträuber) bevorzugt werden. Für Fledermäuse gibt es in gleicher Bauform Übernachtungs- und Bruthöhlen mit verändertem Einflugloch. Diese Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Rodungsarbeiten durchgeführt sein.

#### Prognose Fledermäuse:

Die vorhabenbedingten Veränderungen haben nur geringe potenzielle Auswirkungen auf die Nahrungssuche von Fledermäusen, da durch die Bebauung mögliche Flugbahnen negativ beeinflusst werden. Der geringe Umfang an Veränderung durch das Vorhaben wird substanzielle Habitateigenschaften allerdings nicht derart beeinflussen, dass sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse ableiten lassen. In Übrigen ist davon auszugehen, dass die, in das Gebiet zur Jagd migrierenden Tiere ihre Flugrouten entsprechend anpassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die die grundlegende Minderung der Eignung des Habitats bedeutet, ist damit ausgeschlossen.

Positive Effekte für Fledermäuse ergeben sich aus der Förderung der Insektenvielfalt und -dichte. Analog zu den Empfehlungen zur Unterstützung von gehölzbrütenden Vögeln ist strukturierende und standortgerechte Bepflanzung vorteilhaft.

#### Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Populationen oder deren Lebensräumen können durch den Erhalt und die Neupflanzung von strukturierenden, standortheimischen Gehölzen, die Einrichtung von Vogelnisthilfen und die Begrenzung der Rodungszeiten ausgeschlossen werden. Die bestehende Habitateignung wird somit nicht negativ beeinflusst werden.



### 3.2.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst.

| Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs  | Fachliche Begründung  |
|--|---|
| Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen.<br>Erhalt vorhandener Strukturen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche.<br>Entwicklung eines mindestens 20%igen Gehölzflächenanteils auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.<br>Erhalt / Anpflanzen standortheimischer Gehölze.               | Durchgrünung und Strukturierung der Fläche, landschaftliche Einbindung der Wohngebäude.<br>Erhalt einer Mindeststrukturierung der privaten Gartengrundstücke als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.<br>Erhalt und Ersatz für vorhandene Habitatfunktionen, Überbrückung von entfallenen Baumhöhlen u. a. Brutmöglichkeiten. |
| Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen; Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung zu min. 2/3 aus standortheimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.<br>Bei Zaunanlagen: Erhalt eines Bodenabstands von mindestens 10 cm. | Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.<br>Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora.<br>Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere.   |
| Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß.<br>Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten.  | Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist.<br>Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen.  |
| Beschränkung der Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und durchzuführende Kontrolle der Strukturen auf Fledermausvorkommen vor eventuellen Rodungsarbeiten  | Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel und von Fledermäusen.   |
| Verwendung von blendarmen, insektenfreundlichen Beleuchtungssysteme.   | Vermeidung einer Beeinträchtigung der heimischen Insektenfauna.   |

**Abbildung 8:** Tabelle Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. gemindert. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

### 3.2.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Plangeberin keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese um-



gehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **3.2.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **3.2.6 Immissionsschutz**

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Weitere emissionsträchtige Nutzungsgebiete, die gemäß dem Trennungsgebot aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) einer räumlichen Trennung bedürfen, sind in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Nähe zur Landesstraße 3120 befindet das Plangebiet in einem möglichen Einwirkungsbereich einer lärmintensiven Schallquelle durch Straßenverkehr. Die Schalleinwirkungen beruhen auf der Nachbarschaft zu der angrenzenden Straße, der L 3120 im Westen des Plangebietes. Eine Schutzbedürftigkeit ist für Räume herzustellen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Demgemäß kann für solche Räume innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich werden (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Einwirkungen von Verkehrslärm können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur planerischen Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Verkehrsgeräusche werden unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen betrachtet und einer kurzen Bewertung unterzogen.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu Grunde zu legen.

Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 [dB(A)]:

|                             |                      |                        |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 tags (6 – 22 Uhr) | 45 nachts (22 – 6 Uhr) |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|



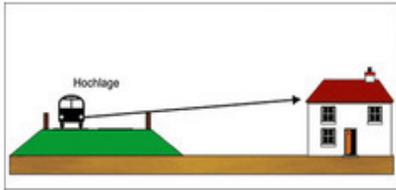
Die DIN 18005 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte: Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Als ergänzende Maßnahmen zum objektbezogenen Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind u. a. folgende Maßnahmen geeignet:

- Wintergärten: Terrassen und Balkone können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.
- Grundrissorientierung: Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die von schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.
- Bauliche Vorkehrung: Durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz.
- Außenbereich: Um einen ungestörten Aufenthalt / Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen, können aktive private Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die z. B. durch Schallschutzwände zur Abschirmung des Gartenbereiches (z. B. als Gabionen- oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glaswand).  
Bäume oder Sträucher können den Lärm hingegen nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße.

Aus planerischer Sicht sind die vorgenannten Maßnahmen hinreichend geeignet, einen aktiven Lärmschutz für die künftigen Anwohner herzustellen. Denn topografisch betrachtet liegt das Baufeld deutlich unterhalb der topografischen Höhe der Landesstraße. Straßenbegleitend befindet sich eine anfallende Straßenböschung nach Südosten, das Plangelände liegt damit am Böschungsfuß der Bankette bereits tiefer als die Oberkante der Verkehrsfläche.

Alsdann neigt sich die Hangflanke von der Landesstraße ausgehend deutlich nach Südosten,



so dass das festgesetzte Baufenster, der Topografie folgend, tiefer im Gelände zum Liegen kommt. Die Landesstraße befindet sich aus dem Blickwinkel der geplanten Bebauung in einer Hochlage, so dass der von der L 3120 ausgehende Schall sich über die geplante Bebauung hinwegbewegt.

Um dem erforderlichen Abwägungsgebot gerecht zu werden, wurde zunächst die überbaubare Grundstücksfläche maximal nach Osten gelegt, um den räumlichen Abstand zwischen dem Baufenster und der Landesstraße zu maximieren. Aufgrund der Breite, Tiefe und der Anordnung der überbaubaren Fläche wird den Grundstückseigentümern zudem die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäudestellung im Sinne des vorstehenden Hinweises zur Gebäudeorientierung so zu wählen, dass ausreichend geschützte Ruheräume entstehen und schutzbedürftige Nutzungen der Schallquelle abgewandt angeordnet werden können.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Gebäuden können alsdann wirksam durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, die entsprechend als Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan in Abschnitt C „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ aufgenommen wurden. In der Regel erfüllen Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung bis hin zum Lärmpegelbereich III. Sofern Ruheräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite geplant werden, kann der Schallschutz beispielsweise durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen und Fenster einer höheren Schallschutzklasse sichergestellt werden. Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts  $\geq 50$  dB(A) hingegen ist in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, da das zeitweise Öffnen oder Kippen der Fenster zu Belästigungen führen kann. In diesen Fällen wird daher empfohlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern zur Wahrung einer angemessenen Nachtruhe schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Für die Freibereiche besteht im Rahmen des Abwägungsermessens die Option, Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen oder Gärten, auf die straßenabgewandten Grundstücksflächen zu legen, so dass diese Erholungsflächen im Freien aufgrund des Abstandes zur Verkehrsfläche und der möglichen Gebäudeabschirmung auch ausreichend vor Verkehrsgeräuscheinwirkungen geschützt werden können.

Der örtlich vorhandene randliche Bewuchs zwischen der Landesstraße und dem Plangeltungsbereich kann die vorhandenen Verkehrsgeräusche rein wissenschaftlich betrachtet zwar nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine gewünschte optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße. Visuelle Einflüsse, wie z. B. auch eine mögliche



Blendwirkung von Scheinwerfern, werden zudem auch durch die Hochlage der Landesstraße deutlich minimiert, so dass Einflüsse aus Verkehrslärm für die dahinter liegende Wohnbebauung sich auf ein Minimum beschränken und ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

#### **4.2.7 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „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“ wie 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“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung ist es möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern. Somit können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);



- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die o. g. städtebaulichen Parameter berücksichtigt, wenngleich dahingehend keine konkrete Festsetzung erfolgt. Durch die städtebauliche Planung steht den Bauherren offen, energiesparende Maßnahmen umzusetzen.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 64 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern alle übrigen Voraussetzungen hierfür im Sinne des § 64 Abs. 1 Nr. 2-5 HBO ebenfalls vorliegen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung und hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB wurden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Demnach sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden



Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen in der kleinteiligen Fläche des Plangebietes derlei Nutzungen nicht unterzubringen wären. Ferner soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der dringend benötigte und nachgefragte Wohnraum gedeckt werden.

Hinzu kommt auch, dass der Ursprungs-Bebauungsplan „Der Langacker“, der im Süden und Osten an das Plangebiet anschließt, für die Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) festsetzt. Um den städtebaulichen Übergang bestmöglich zu gewährleisten, wären die vorgenannten ausnahmsweise im WA möglichen Nutzungen in der Nachbarschaft zu einem WR wenig zuträglich. Das Plangebiet rundet den gewachsenen Siedlungskörper ab, so dass ein harmonischer Übergang zur sonst angrenzenden freien Flur gesichert werden sollte.

Nicht zuletzt wird mit dem Ausschluss der in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB entsprochen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, spezifiziert durch die Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird auf ein für das WA zulässiges Maß von  $GRZ = 0,4$  festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert von 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Es wird somit u. a. bewirkt, dass die städtebauliche Dichte bzw. der Grad der Bodenversiegelung angemessen genutzt werden kann, um dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Die zulässige GRZ darf i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % regelmäßig überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb des Privatgrundstückes ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach bereit zu stellen sind, um letztlich so auch den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Dies entspricht dem Festsetzungsgehalt im Ursprungsplan für den Teilbereich des im Süden und Osten angrenzenden Wohngebietes, so dass die städtebauliche Einbindung des Plangrundstückes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegeben ist.

Die Zahl der darüber hinaus möglichen „Nicht-Vollgeschosse“ kann im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden, hier bestimmen die Maßgaben der Hessischen Bauordnung die weitere Nutzung. Aus planungsrechtlicher Sicht wird daher zusätzlich auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Begrenzungsparameter für die äußere Kubatur festgesetzt als Maßstab für die Steuerung der Gebäudehöhe. Es wird dazu eine Obergrenze für die Traufwand- (TWH)



und Firsthöhe (FH) bestimmt. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird erreicht, dass keine beliebige Zahl an „Nicht-Vollgeschossen“ errichtet werden kann.

Nachdem der Ursprungsplan keine Festsetzung für die TWH und FH trifft, wurde unter Zugrundelegung des Planvorhabens die Bestimmung dieser Werte getroffen: Das Bauvorhaben sieht eine Firsthöhe von ca. 7,10 m vor, sodass mit einem zusätzlichen Puffer für Dacheindeckung und -isolierung eine Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt wurde. Daran orientiert wurde die Traufwandhöhe für ein zweigeschossiges Gebäude ermittelt und auf 5,50 m festgelegt; dies ermöglicht trotz der geringen TWH als die Regelhöhe von 6,00 m (Brutto-Geschosshöhe meist 3,00 m) eine an die Handlungsempfehlung der HBO angepasste Ausbildung der Geschosshöhe zur Gewährleistung der lichten Mindesthöhe für Aufenthaltsräume.

Die Festsetzungen richten sich damit nach dem erwarteten Bedarf zur Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss). Die hiernach zulässige Gebäudekubatur greift das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung (Osten und Süden) sowie eine an das örtliche Relief angepasste Gebäudeentwicklung auf.

Als untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen (TWH / FH) wird die fixe geodätische Höhe von 372,30 m ü NHN festgelegt. Im Planbild ist ein dieser Höhe entsprechender Bezugspunkt im Bereich der anbaufähigen, für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Konradsweges eingezeichnet.

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise regelt u. a. das Verhältnis eines Gebäudes zu seitlichen Grundstücksgrenzen, zudem wird die räumliche Lage der baulichen Anlage durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Für das WA wurde die offene Bauweise festgesetzt, bauliche Anlagen sind daher mit Grenzabstand zu den Nachbargrenzen zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen hinreichend bestimmt, wobei die Lage der Baugrenzen zu den Nachbargrenzen den erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,00 m bereits berücksichtigt.

In der offenen Bauweise dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m errichtet werden. Da jedoch die Festsetzung der Baugrenzen eine in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m nicht möglich machen, ist dieser Wert allenfalls theoretischer Natur. Voll ausgeschöpft werden kann diese Festsetzung aufgrund der begrenzten Länge der Baufenster nicht.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten, technische Bauteile, geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.



#### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung Flächen für Garagen und Stellplätze“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch in einer zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ innerhalb des „Vorgartens“, also im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mit Aufnahme dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Stellplätze, Carports oder Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, orientiert zu den bereits bebauten Strukturen im Süden und der freien Flur / Grünfläche im Westen errichtet werden, was aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO wurde textlich bestimmt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn deren Volumen in Summe je Grundstück 30 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Hierdurch soll den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität zugesprochen werden.

#### **4.5 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Gemeinde stellt den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten stets die öffentlichen Verkehrsflächen kostenfrei für die Leitungsführung zur Verfügung. Daher werden die Unternehmen angehalten, die Leitungsverlegung unterirdisch vorzunehmen. Da die alternative Leitungsführung oberirdisch weder den heutigen technischen noch städtebaulichen Anforderungen genügen kann, wird dies als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger die Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen können. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Da im vorliegenden Planfall bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen von außen am Gebiet anliegen und das Plangrundstück durch Hausanschlussleitungen erschlossen werden kann, hat die Festsetzung nur eine bedingte Auswirkung auf die Planumsetzung.

#### **4.6 Private Grünfläche**

Im westlichen Geltungsbereich wurde eine großteilige Fläche des Flurstückes Nr. 356/23 als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Festsetzung als Grünfläche kommt neben dem städtebaulichen Wert als Grünstruktur / Freihaltebereich in erster Linie eine naturschutzfachliche Bedeutung zu. Als wesentliche Funktion übernimmt diese Fläche den Erhalt der vorhandenen Freistruktur zwischen der Landesstraße im Norden und der Ortsbebauung im Süden. Insbesondere im Böschungsbereich zur L 3120 sind Grünstrukturen vorhanden, die auch in Zukunft erhalten werden sollen, um die Ortslage eingrün zu können.

Der Oberbegriff „Grünfläche“ wird durch den Zusatz „privat“ konkretisiert. Erst hierdurch wird die Festsetzung hinreichend bestimmt. In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Zweckbestimmungen



genannt, welche jedoch nicht als abschließend zu bewerten sind. Das Hauptmerkmal für die korrekte Festsetzung einer - in diesem Fall privaten - Grünfläche ist, dass es sich im Wesentlichen um eine begrünte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Arten (Bäume, Rasen, Sträucher, sonstigen Bepflanzung) versehene Fläche handeln muss, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründeten Zweck dient. Bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Fläche, auch wenn prinzipiell auch bauliche Anlagen innerhalb einer Grünfläche nach Nr. 15 zulässig sind.

Die Grünfläche wurde als „private“ Grünfläche festgesetzt, da sie mit der Umsetzung der Bauleitplanung für die Allgemeinheit als nicht zugängliche Grünfläche innerhalb eines Privatgrundstückes erhalten werden soll. Sie erhält daher auch keine weitere Zweckbestimmung.

#### **4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Sinne von Nutzungs- und Maßnahmenregelungen wurden dezidierte Textfestsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung (Nr. 8.1.1), zum Fledermausschutz (Nr. 8.1.2) und zur Beleuchtung (Nr. 8.1.4) erlassen, um insbesondere die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Maßgaben zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen (Nr. 8.1.3) sollen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleibt.

Als dann wurde Festsetzungen zu Pflanzungen aufgenommen (Nr. 8.2 i. V. m. Teil C, Nr. 6). Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sollen ein verträgliches Maß an Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen, vorzugsweise mit standortheimischen Arten gemäß der Artenliste im Hinweisteil zum Bebauungsplan. Durch die Begrünung der Grundstücke gliedern diese sich in das städtebauliche und landschaftspflegerische Bild der umgebenden Bebauung und Landschaft bestmöglich ein. Im Sinne der Landschaftsbildprägung stellen sich durchgrünte Siedlungsteile von außen als harmonisch in das natürliche Gefüge einbezogen dar und werden als solche wahrgenommen.

Mittel- bis langfristig wird somit auch ein wertvoller Beitrag zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der Wohnbauflächen erreicht.

Es soll sichergestellt werden, dass mindestens ein standortheimischer Baum je Grundstück gepflanzt wird und überdies auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Gehölze gepflanzt werden, die nach ihrer Artenzusammensetzung zu 70% aus standortheimischen Arten sein müssen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist demnach unzulässig, da diese oftmals verwandten Gehölze nicht standortheimisch sind.

## **4.8 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **4.8.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Als Dachform wurden Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer als Sonderform eines Satteldaches festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wurde auf einen Bereich zwischen 10° bis 38° begrenzt. Damit gesteht der Bebauungsplan den zukünftigen Bauherren einen weitreichenden Gestaltungsspielraum zu, überdies wird Bezug genommen auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung des Ursprungs-Bebauungsplanes, um ein harmonisches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

Dachaufbauten sind als Schleppegauben und Sattelgauben zulässig. Die Ausgestaltung der Gauben sowie der zulässigen Zwerchhäuser wird im Textteil zum Bebauungsplan sowohl schriftlich als auch grafisch erläutert.

Damit Abfallbehältnisse, die unmittelbar im Sichtbereich von der öffentlichen Straßenfläche aus eingesehen werden können, visuell nicht in Erscheinung treten wurde bestimmt, dass diese mit einem Sichtschutz zu versehen sind.

### **4.8.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante (GOK) zulässig sein. Explizit geregelt wurde, dass Gabionenzäune zulässig sind. Da durchgehend geschlossene Ansichtsflächen sonst nicht erwünscht sind wurde bestimmt, dass Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke – mit Ausnahme notwendiger Stützmauern – unzulässig sind. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der hessischen Bauordnung zulässig, um Terrassierungen innerhalb des bewegten Geländes vornehmen zu können. Geschlossene Einfriedungen bewirken zumeist den optischen Eindruck einer Barriere, der aus landschaftsgestalterischer und städtebaulicher Sicht zu vermeiden ist. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm zwischen der zaununterkante des Zauns und dem anstehenden Gelände einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Hecken als lebende Einfriedungen sind zulässig, solange die Wuchshöhe 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschreitet. Auf die Beachtung der Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) wird hingewiesen.



#### **4.8.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden und den wasserwirtschaftlichen Belangen zugutekommen. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

Sollten die Flächen einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgehen, sind diese Stellplätze / Abstellplätze für Pkw wasserundurchlässig auszubilden.

#### **4.8.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Zur Reduzierung eines vollständig versiegelten Bodenanteils innerhalb des Plangebietes sind private Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgärten anzulegen. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Unversiegelte / begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit der Festsetzung wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

#### **4.8.5 Verwenden von Niederschlagswasser**

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) regelt in § 55 Abs. 2 „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.“ Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser von den Grundstücken bei Eignung der Untergrundverhältnisse verwertet werden muss.

### **4.9 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen wurden nicht getroffen.

#### 4.10 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Bauverbotszone

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich einer klassifizierten Straße, der Landesstraße L 3120, die das Plangebiet im Nordwesten bis Westen tangiert. Nach den Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes ist im Verlauf klassifizierter Straßen ein Abstand einzuhalten,



der von baulichen Anlagen freigehalten werden muss. Demnach wurde im Planteil eine Bauverbotszone in einer Breite von 20,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ausgehend als Hinweis eingetragen. Der äußere befestigte Fahrbahnrand ist in der Liegenschaftskarte nicht eingetragen, daher wurde zur Ermittlung der räumlichen Lage das Luftbild hinterlegt, siehe nebenstehende Abbildung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde auf die Bauverbotszone räumlich abgestimmt, so dass eine Überlagerung des Baufensters mit der Bauverbotszone nicht erfolgt. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Herstellung von Stellplatzflächen zugelassen.

**Abbildung 9:** Lage der Bauverbotszone, hier durch gelbe Schraffur dargestellt

- Denkmalschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzen-/Artenlisten
- Kampfmittel
- Einsichtnahme von DIN-Normen



## 5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist aus öffentlich-rechtlicher Sicht die Neuaufteilung von Grundstücken nicht erforderlich. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes kann hierzu letztlich auch keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen. Insofern von den privaten Bauherren Grenzregelungen vorgenommen werden, hat dies keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt oder die Umsetzung des Bebauungsplanes.

### 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde mit Ausnahme der sonst auch üblichen Verwaltungskosten nicht. Der Verwaltung liegt eine Erklärung der privaten Grundstückseigentümer zur Übernahme der entstehenden Kosten für die Bauleitplanung vor.

### 5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                | ca. 917 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünflächen                        | ca. 652 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ca. 108 m <sup>2</sup>       |
| <u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>  | <u>ca. 121 m<sup>2</sup></u> |
| Größe des Geltungsbereiches                | ca. 1.798 m <sup>2</sup>     |

## 6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

Lorsch, am 08.07.2020, angepasst am 23.09.2020, fertiggestellt am 21.10.2020

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.  
Stadtplaner IKH



## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Der Langacker (Weidenklingen)“, 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“:

1.1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

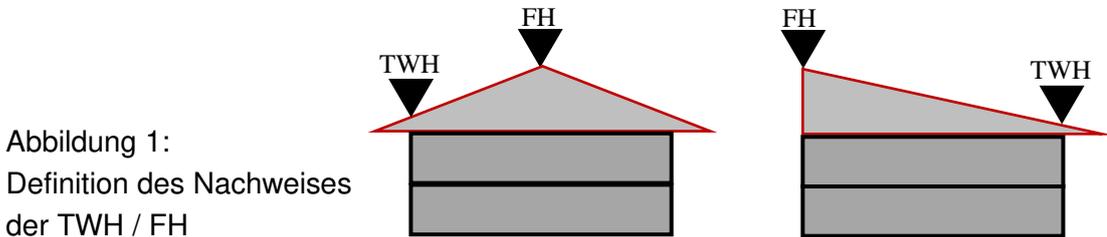
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene (siehe Teil A, Nr. 2.3 f) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt der baulichen Anlage (vgl. Abbildung 1).

2.2.2 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

- 2.2.3 Bei Pultdächern ist gemäß Abbildung 1 die TWH am Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut an der niedrigeren Dachseite zu bestimmen, die FH am höchsten Punkt des Gebäudes.



- 2.3 Bestimmung der unteren Bezugsebene der Höhe baulicher Anlagen:
- 2.3.1 Als untere Bezugsebene für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (TWH und FH) wird die fixe geodätische Höhe von 372,30 m ü NHN festgelegt.
- 2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):  
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- 3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO (Anlage 2), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO), sofern deren Volumen den Wert von 30 m<sup>3</sup> je Grundstück nicht überschreitet.

#### **6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

#### **7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Nebenanlage mit bis zu 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt. Eine gärtnerische Bewirtschaftung und Nutzung als Hausgarten ist zulässig.

#### **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- 8.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:  
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern und / oder Brutstätten zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln, noch nicht flüggen Jungvögeln oder Fledermäusen muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

#### 8.1.2 Fledermausschutz:

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind vor Beginn von der Zerstörung durch Rodungsarbeiten oder Entnahme potenzielle Fledermausquartiere, wie z.B. Baumhöhlen, durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen.

Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Sollte die vorgenannte zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen potenzielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört und vor der Rodung von Gehölzen potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) verschlossen werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Quartierverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

#### 8.1.3 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

#### 8.1.4 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

#### 8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 8.2.1 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Artenlisten in Abschnitt C, Nr. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

- 8.2.2 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- 8.2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

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

#### 1.1 Dachformen und Dachneigung:

1.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.

1.1.2 Die Dachneigung ist ausschließlich in einem Bereich zwischen 10° - 38° zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:

1.2.1 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlep- und Sattelgauben zulässig.

Abbildung 2:  
Zulässige Gaubenformen  
links: Schlep- gaube,  
rechts Sattelgaube

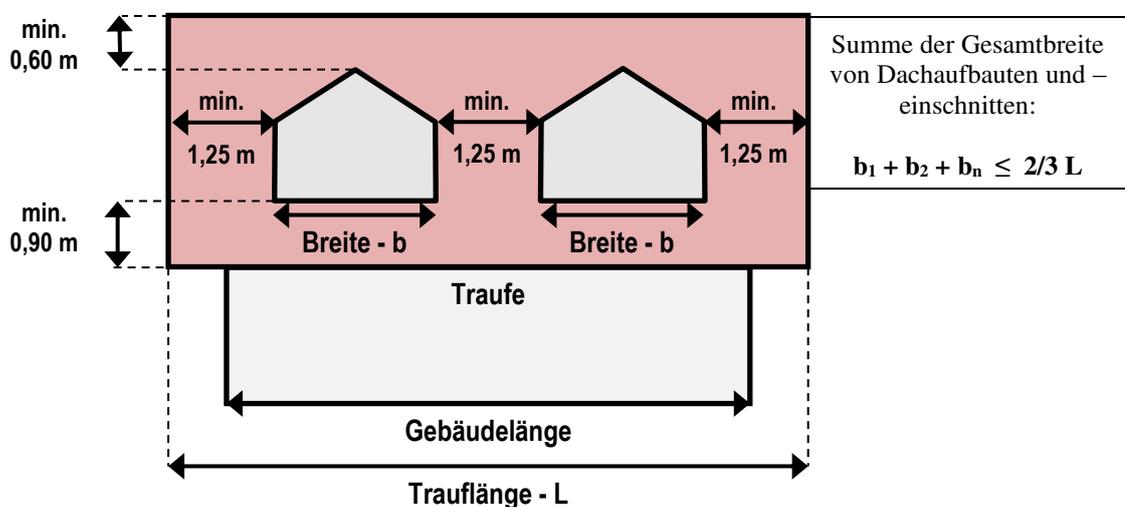
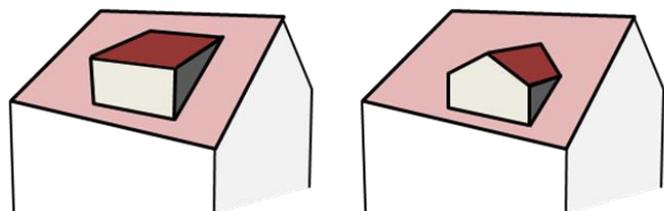


Abbildung 3: Abmessungen / Abstände zulässiger Dachgauben (Bsp.: Sattelgaube)

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens  $2/3$  der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Organg (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

- 1.2.2 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Organg (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

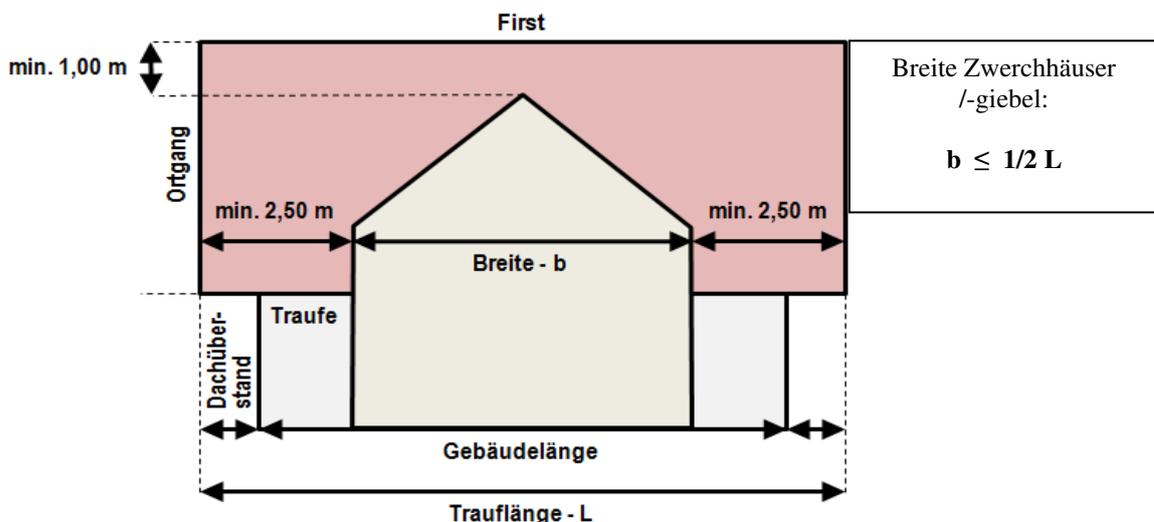


Abbildung 4: Abmessungen / Abstände zulässiger Zwerchhäuser /-giebel  
(Bsp.: Zwerchhaus)

- 1.3 Material:  
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- 1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

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

- 2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern ohne Mörtelverbund oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Geschlossene Ansichtsflächen sind mit Ausnahme der Trockenmauern ohne Mörtelverbund oder Gabionenwände unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 7 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

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

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breifugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

## **C Hinweise**

### **1. Bauverbotszone**

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist im Verlauf der Landesstraße 3120 eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 HStrG von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

### **2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **4. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell-

und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

## **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)**

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: L 3120) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung bzw. zum Schutz vor schädlichen Straßenverkehrslärmeinwirkungen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Räume, die auch dem Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer etc.) sollten auf der zur klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Geeignete, objektbezogene Schutzmaßnahmen sind u.a.

- die Ausführung von Terrassen und Balkonen als geschlossene Wintergärten;
- die Orientierung der zur Belüftung erforderlichen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf die von schall-technisch relevanten Verkehrswegen abgewandte Gebäudeseite,
- passive Schutzmaßnahmen wie ggf. geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz
- aktive private Schallschutzmaßnahme wie bspw. Schallschutzwände zur Abschirmung des Gartenbereichs (z.B. als Gabionen. Oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glaswand). Bäume oder Sträucher können den Lärm hingegen nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße.

Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

## **6. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

## 7. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

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

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

## 8. Pflanzen-/ Artenlisten

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortheimischen Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

|   |                |
|---|----------------|
| <i>Acer campestre</i>                       | Feldahorn      |
| <i>Acer platanoides</i>                     | Spitzahorn     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>                  | Bergahorn      |
| <i>Carpinus betulus</i>                     | Hainbuche      |
| <i>Castanea sativa</i>                      | Ess-Kastanie   |
| <i>Pinus sylvestris</i>                     | Waldkiefer     |
| <i>Prunus padus</i>                         | Traubenkirsche |
| <i>Prunus avium</i>                         | Vogelkirsche   |
| <i>Salix auretaria</i>                      | Ohr-Weide      |
| <i>Salix caprea</i>                         | Salweide       |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                     | Eberesche      |
| <i>Tilia cordata</i>                        | Winter-Linde   |
| <i>Tilia platyphyllos</i>                   | Sommer-Linde   |
| <i>Juglans regia</i>                        | Walnuss        |
| alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme) |                |

### Sträucher:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i>     | Berberitze         |
| <i>Cornus mas</i>            | Kornelkirsche      |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | Roter Hartriegel   |
| <i>Crataegus spp.</i>        | Weißdorn-Arten     |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | Heckenkirsche      |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Schlehe            |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Schlehe            |
| <i>Rosa canina</i>           | Hundsrose          |
| <i>Sambucus nigra</i>        | Schwarzer Holunder |
| <i>Sorbus aria</i>           | Mehlbeere          |
| <i>Sarothamnus scoparius</i> | Besenginster       |

### Schling- und Kletterpflanzen:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt    |
| <i>Lonicera caprifolium</i>  | Jelängerjelleber |
| <i>Parthen. tricuspidata</i> | Wilder Wein      |
| <i>Polygonum aubertii</i>    | Schlingknöterich |

8.2 Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

### 8.3 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## 9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Auch der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.