

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen

Begründung

Bebauungsplan

„Weckert“

Entwurf

Planstand: 01.06.2023

Projektnummer: 21-2562

Projektleitung: BR, SH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	14
3.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5. Wasserrechtliche Festsetzung.....	16
6. Erneuerbare Energie und Energieeinsparung.....	17
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
9.1 Überschwemmungsgebiet	19
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	19
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
9.4 Abwasserbeseitigung	21
9.5 Abflussregelung	23
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
11. Kampfmittel.....	24

12. Immissionsschutz	24
13. Denkmalschutz	25
14. Bergbau	26
15. Sonstige Infrastruktur	26
16. Kennzeichnungen.....	26
17. Bodenordnung.....	27
18. Anlagen und Gutachten.....	27

Abb. 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

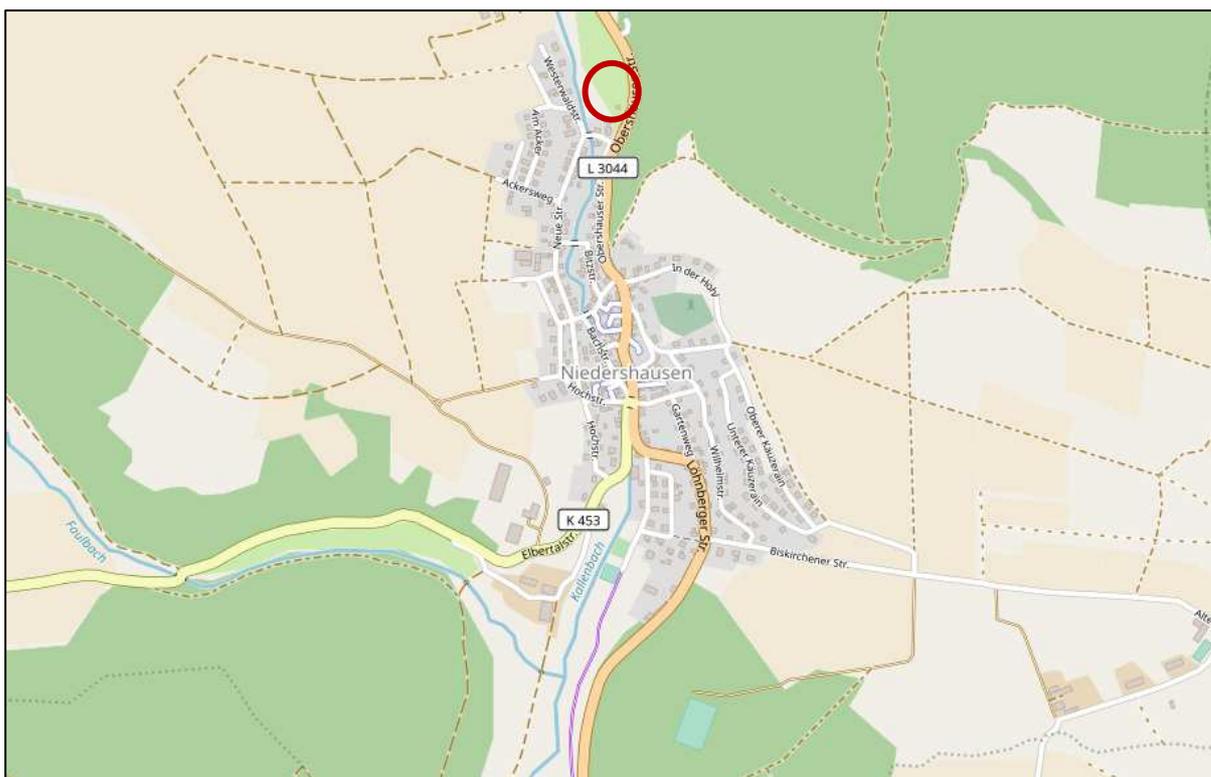
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum entgegenzuwirken. Die Gemeinde Löhnberg war bis zum 31.12.2020 im Programm der Dorferneuerung, sodass hier der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der Ortskerne und Maßnahmen der Innenentwicklung lag, um durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung den Wohnstandort und die gute Infrastruktur der Gemeinde Löhnberg auch langfristig zu sichern. Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht werden zu können. Im nördlichen Bereich des Ortsteils Niedershausen bietet sich der Gemeinde Löhnberg nun die Möglichkeit durch Arrondierung der Ortslage unter moderater Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einen Beitrag zur Deckung der konkreten Nachfrage an Wohnraum zu leisten.

Im Bereich der Flur 1, Flurstücke 95 – 97 befinden sich im Privateigentum Flächen, die sich gegenwärtig als Haus- und Nutzgärten darstellen. Die Eigentümer der Flächen sind an die Gemeinde Löhnberg herangetreten, um hier eine Wohnnutzung mit den zweckentsprechenden baulichen Anlagen zu errichten.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet

Der Planstandort ist dem baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, sodass es zur Umsetzung des Planvorhabens der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf. Da durch eine maßvolle Erweiterung und kleinräumigen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ein Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Niedershausen geleistet werden kann, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 26.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weckert“

gefasst. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Kontext zur Umgebungsbebauung, die durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über den Erschließungsweg im Bereich des Flurstücks 86 erfolgen. Hier bestehen auch Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgung, sodass die Erschließung des Plangebietes im Grundsatz gesichert ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt für den Planbereich eine Fläche für Landwirtschaft und kleinräumig eine gemischte Baufläche dar, so dass es im Parallelverfahren der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löhnberg bedarf.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Niedershausen unmittelbar angrenzend zur klassifizierten Landesstraße L 3044 (Oberhäuser Straße). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Haus- und Nutzgarten genutzt. Das Gelände wird von Vielschnittrasen dominiert und ist mit vereinzelt Obstbäumen und Ziergehölzen durchsetzt. Zentral im Geltungsbereich befinden sich eine kleinräumige Brache, sowie ein Nutzgarten. Im nordöstlichen Teil des Gebiets verortet sich ein Bereich aus Laub- und Feldgehölzen. Innerhalb des Areals sind mehrere Nebenanlagen und ein Maschinenunterstand gelegen. Außerdem befindet sich im südöstlichen Teil als Nebenanlage eine Holzlagerstätte mit einer geschotterten Zufahrt. Die Topografie des Plangebietes lässt sich weitestgehend als eben beschreiben, steigt jedoch im Osten in Richtung der Landesstraße an.

Südlich grenzen derzeit zwei Wohngebäude an die zu beplanende Fläche an. Im Norden grenzen eine Wiese sowie ein Trafohäuschen an den Geltungsbereich an. Im Westen befinden sich befestigte Flächen sowie Vielschnittrasen. Im Osten verläuft die L 3044 mit anschließenden Waldflächen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wiese und Trafostation mit Nadelgehölzen

Westen: gepflasterte Flächen (Lageflächen) sowie Vielschnittrasen

Süden: Wohnbebauung

Osten: Landesstraße 3044 und angrenzender Waldbereich

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Osten.



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 5: Nördlich angrenzende Wiese



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 7: Blick auf die Landesstraße



Abb. 8: westlich angrenzenden Erschließungsweg



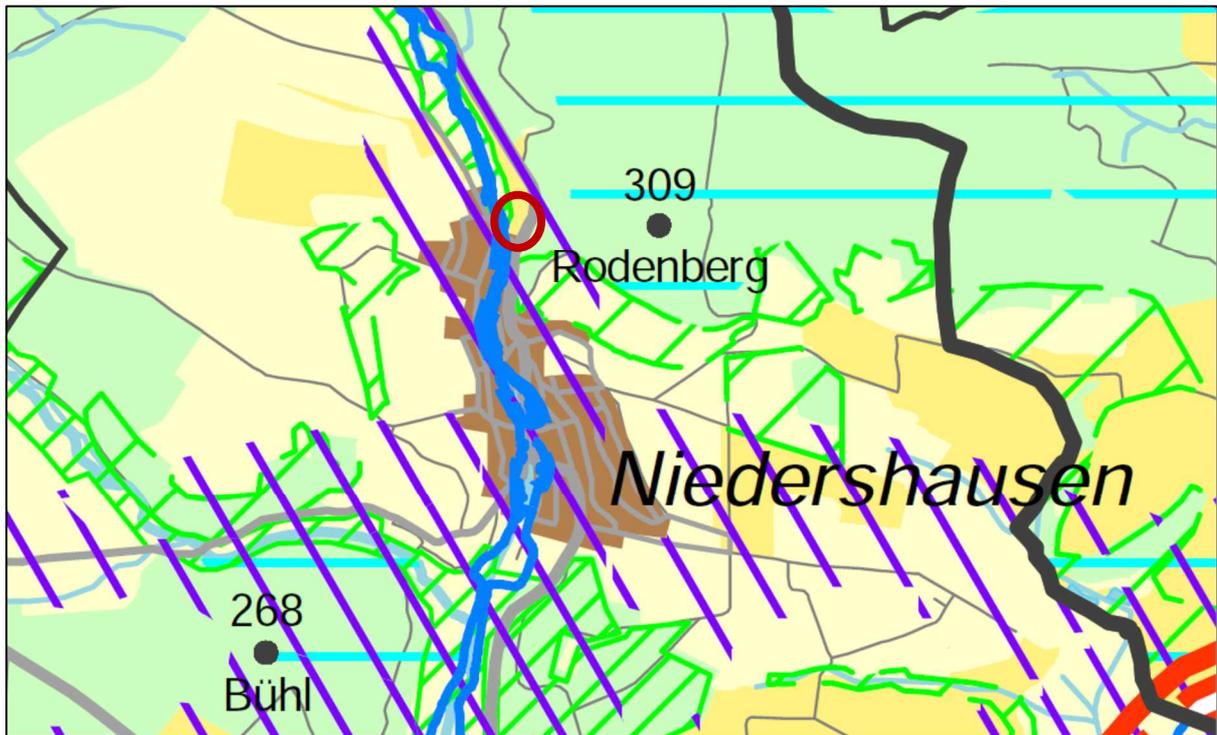
Quelle: Eigene Aufnahmen (04/2022)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,34 ha, die insgesamt auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen (2010)** stellt für das Plangebiet im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird das Plangebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,34 ha und weist für die Belange der Landwirtschaft aufgrund der Nutzung als Haus- und Nutzgarten keinerlei Bedeutung auf. Durch die gegenwärtig ausgeübte Nutzung des Planareals sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt somit kein Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher landwirtschaftlicher Belange nicht vorliegt. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit privater Belange der Landwirtschaft durch die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietsausweisung nicht zu erkennen, da eine Nutzungseinschränkung oder eine Existenzgefährdung von Betrieben oder Bewirtschaftern nicht erfolgt. Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird daher durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt bzw. die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

Auch bezüglich des *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, welches die Frischluft-/Kaltluftentstehung bzw. deren Abfluss sichern soll (Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010), sind zusätzliche negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Zumal die zulässige Versiegelung im Bebauungsplan mit einer GRZ

= 0,25 restriktiv festgelegt wird. Darüber hinaus sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hier die Vorgaben zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, etc. in wasserdurchlässiger Bauweise, die Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen sowie die Begrünung von Garagendächern bis zu maximal 5° in mindestens extensiver Form oder die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen entlang der L 3044.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft sowie kleinräumig als gemischte Baufläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und das Planumfeld liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Fläche überplant, die zwar dem Außenbereich zuzuordnen ist, jedoch bereits südlich angrenzend durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Die Gemeinde Löhnberg hat bereits im Jahr 2013 im Rahmen des IKEK-Programms ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt und die Innenentwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Niedershausen im Detail untersucht. Demnach konnten zu diesem Zeitpunkt 13 leerstehende Hauptgebäude ermittelt werden. Eine erneute Anfrage bei der Gemeinde ergab, dass mittlerweile drei dieser Häuser renoviert wurden und bewohnt werden. Drei weitere Gebäude wurden im Laufe der letzten neun Jahre rückgebaut und als Parkflächen umgestaltet. Zudem konnten anhand des Neubaugebietes „Im Käuzerain“ 28 Wohnbaugrundstücke generiert werden, die mittlerweile alle verkauft sind. Auch hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken ist festzuhalten, dass sich alle vorhandenen Baulücken in der Gemeinde Löhnberg im Privatbesitz befinden, weshalb die Gemeinde keine Handhabe hat. Die Baulücken werden bewirtschaftet und dienen in 15 Fällen dem eigenen Bauvorhaben, in 10 Fällen ist eine Vermarktung nicht geplant (Wertanlage/Erbsengemeinschaft) und in 2 Fällen ist eine Vermarktung unter Umständen geplant (der derzeitige Status ist jedoch nicht bekannt). Insofern ist es städtebaulich vertretbar durch eine maßvolle Erweiterung unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine bauliche Arrondierung am Ortseingangsbereich zu schaffen und somit einen Beitrag zur Deckung der konkreten Nachfrage an Wohnraum zu leisten. Unter Beachtung des heutigen Siedlungsbereichs, der sich westlich des Kallenbachs weiter Richtung Norden erstreckt, erfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit einer fingerförmigen Siedlungsentwicklung in den baulichen Außenbereich in Form eines neuen Siedlungsansatzes. Unter Hinweis auf die Möglichkeit der Ausnutzung bestehender Infrastruktur sind adäquate Standortalternativen nicht ersichtlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Löhnberg bis zum 31.12.2020 im Programm der Dorferneuerung war. Aufgrund der Teilnahme am IKEK-Programm erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung mit dem Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz der Landkreises Limburg-Weilburg. Mit Schreiben vom 27.04.2020 wird ebenfalls die Auffassung vertreten, dass es sich bei der geplanten Wohnbebauung lediglich um eine kleinräumige Arrondierung des Ortsteils Niedershausen handelt, wodurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Gemeinde Löhnberg zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar Flächen in Anspruch genommen werden, die im Regionalplan als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt sind, eine Betroffenheit öffentlicher oder privater Belange der Landwirtschaft liegt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes jedoch nicht vor. Dies begründet sich darin, dass die Flächen sich gegenwärtig als Haus- und Nutzgarten darstellen und

somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter von dem Planvorhaben nicht tangiert, sodass bspw. eine Existenzgefährdung hier ebenfalls nicht vorliegt. Ferner liegen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange vor.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2020 Bekanntmachung: 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im WIR an der Lahn und Kallenbach als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Löhnberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur L 3044 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über einen Seitenweg der Obershäuser Straße im Bereich des Flurstücks 86. Es handelt sich hierbei um einen asphaltierten gemeindeeigenen Weg, der im Rahmen des Radwegebaus ausgebaut wird und zukünftig als Erschließungsweg für das vorliegende Plangebiet genutzt werden soll. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich nahe des Plangebietes die Bushaltestelle „Obershäuser Straße“ in einer Entfernung von rd. 150 m, die von der Buslinie LM 68 die Niedershausen angefahren wird und Niedershausen ebenfalls mit den benachbarten Ortsteilen Obershausen und Löhnberg verbindet.

Wie bereits dargelegt, grenzt das Plangebiet unmittelbar an die L 3044 und ist formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) bezüglich der Bauverbotszone sowie dem Zufahrtverbot zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan stellt daher die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG nachrichtlich dar. Demnach gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Der Bauverbotszone schließt sich gemäß § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Zufahrtverbotes setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest und würdigt somit die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das derzeitige Verkehrsgeschehen, insbesondere im Bereich der klassifizierten Straße und den maßgeblich betroffenen Knotenpunkt, erwarten lässt. Zumal u.a. zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des planinduzierten Verkehrsaufkommens für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt wird. Hierdurch wird sich das

Verkehrsgeschehen gegenüber dem jetzigen Aufkommen nur geringfügig erhöhen, sodass davon auszugehen ist, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs dargelegt, gelangt ein **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 BauNVO zur Ausweisung. Die Gebietsausweisung steht im Kontext der Umgebungsbebauung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Unter Beachtung der derzeitigen Nutzung mit Nebenanlagen zur Holzlagerung und des vorhandenen Gebäudes/ Unterstand, welches im Wesentlichen für das Abstellen von Fahrzeugen bzw. Maschinen genutzt wird, können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der bereits durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung soll durch die vorliegende Planung der Ortsrand von Niedershausen arrondiert werden. Hierfür sollen für das Allgemeine Wohngebiet konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden, weshalb der Nutzungsausschluss Gartenbaubetriebe und Tankstellen umfasst. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit

Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen und Verwaltungen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes am Ortsrand nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die zulässige Grundfläche wird aufgrund der Ortsrandlage und vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden restriktiv mit einer **GRZ = 0,25** festgesetzt, was deutlich unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete liegt. Die zulässige Grundflächenzahl lässt eine zweckentsprechende Bebauung zu, begrenzt die Versiegelung hierbei jedoch auf das notwendige Maß.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,375** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet die **GFZ = 0,5** festgesetzt, was die zulässige GRZ und die zulässige Zahl an Vollgeschossen würdigt. Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen

gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit **Z = II** festgesetzt. Die künftige Bebauung steht somit im Kontext mit der vorhandenen Umgebungsbebauung, die im Wesentlichen zwei Vollgeschosse aufweist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung erträgliche Höhenentwicklung und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträgliche Dimensionierung der Gebäude zu erzielen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Gebäudeoberkante ($OK_{\text{Geb.}}$) in Orientierung an die Umgebungsbebauung auf maximal **10,0 m über Bezugspunkt** festgesetzt. Ergänzend wird zur weiteren Gliederung des Gebäudekörpers eine maximale Traufhöhe mit **TH = 7,0 m** über Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante der das jeweiligen Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Hierdurch wird eine detaillierte Festsetzung zu der Gestaltung der Bauhöhen in die Planung aufgenommen, die sich an die derzeitige Umgebungsbebauung anpasst. Dies erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund, dass die künftigen Gebäude auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert sind.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach gilt eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass zur Schaffung einer gewissen Flexibilität in der Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken ein entsprechender Spielraum gewährt wird. Um aufgrund der Ortsrandlage eine Bebauung zu verhindern, die nicht verträglich im Übergang zur freien

Landschaft und der Bestandsbebauung ist, wird die zulässige Gebäudelänge begrenzt. Maßstabbildens für die Festsetzung ist hier der umgebende bebaute Bestand. Darüber hinaus wird die vorhandene Bebauung aufgegriffen, die sich als freistehende Einzelhäuser darstellt und entsprechend lediglich Einzelhäuser als zulässige Haustypen bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitestgehend frei platziert werden kann. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft und umfasst im Wesentlichen die Bereiche, die durch eine bauliche Nutzung in Form von Gebäuden und Nebenanlagen (Gartenhütte, Holzlagerbereiche, geschotterte Flächen) vorgeprägt sind. Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Bereich der seitlichen Nachbargrenzen unter Beachtung der Mindestabstandsbestimmungen mit einem Maß von 3 m festgesetzt. Zum Erschließungsweg ist ein Abstand von 5 m festgelegt, was die angrenzende Bebauung aufgreift. Aufgrund der räumlichen Nähe zur L 3044 und der hier geltenden straßenrechtlichen Bestimmungen orientiert sich die rückwärtig festgelegte Baugrenze teilweise an der Bauverbotszone. Im Anschluss an die L 3044 befinden sich zudem Waldflächen von denen grundsätzlich Gefahren ausgehen können (u.a. Schnee-, Windbruch, Waldbrandgefahr). Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des sogenannten Waldgefährdungsbereichs (in der Regel 30 m) liegen.

In Bezug auf die Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den jeweiligen Baugrundstücken wird klarstellend bestimmt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die Zulässigkeit von oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird zusätzlich aufgenommen, dass innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt, indem im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten dienen unter anderem der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und gewährleistet innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform eine Anpassung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung.

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

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreiten 2 cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist

ferner unzulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt daher in Ergänzung zu den gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorzunehmenden Anpflanzungen fest. Ziel ist es, die vereinzelt bestehenden Gehölzstrukturen im Osten zur Landesstraße zu erhalten. Um hier weiterhin eine optische Abgrenzung zur Landesstraße zu erzeugen und eine durchgängige Durchgrünung zu bezwecken, wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist es eine geschlossene Strauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und diese dauerhaft zu unterhalten. An dieser Stelle wird auf die Artenlisten in den textlichen Festsetzungen verwiesen, welche als Empfehlung dienen. Die bestehenden Gehölze sind zu integrieren.

Weiterhin wird als eingriffsminimierende Maßnahme festgesetzt, dass Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur weiteren Eingriffsminimierung sieht der Bebauungsplan den Erhalt von zwei Bäumen vor. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die Dachgestaltung, für Einfriedungen, für die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern und der Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Über die Vorschrift (2.1) wird die Dachgestaltung geregelt, die dazu dient, den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20°- 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen, einschließlich Carports sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dachflächen Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Darüber hinaus ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, sodass Kleintiere (bspw. Nagetiere) auch durch zukünftige Vorhaben in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung im Plangebiet mit ausreichender Berücksichtigung der derzeitigen klimatischen Herausforderung werden Festsetzung hinsichtlich der Grundstücksfreiflächengestaltung. Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind zur Durchgrünung des Plangebietes als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Weiterhin wird zum Umgang mit der Gestaltung von Gärten bestimmt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Diese Vorschriften stärken neben gestalterischen Aspekten die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen wird festgelegt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu errichten ist. Das anfallende Niederschlagswasser

ist zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenwässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Erneuerbare Energie und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Die Grundstücke sind zudem entweder in Richtung Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen- und Gestaltungsspielraum. Aufgenommen wurde zusätzlich die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes beigetragen, sodass im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen wird. Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes restriktiv mit einer GRZ = 0,25 festgesetzt, was deutlich unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung liegt. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen, wie der Ausschluss von Schottergärten und vorzunehmende Anpflanzungen sowie der Erhalt von Gehölzstrukturen tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Verschattung und Verdunstungskühle wird im lokalen Maßstab ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung vorbereitet.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet stellt sich bereits langfristig als gärtnerisch gepflegte Anlage mit Vielschnittrasen, Nebenanlagen (u.a. Maschinenunterstand, Holzstapel) und weiteren Flächenbefestigung dar. Darüber hinaus sind Gehölzstrukturen Bestandteil des Planbereichs. Dennoch unterliegen die Flächen bereits einer entsprechenden anthropogenen Vorprägung. Im Bebauungsplan erfolgt zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl restriktiv mit GRZ = 0,25. Ferner sind eingriffsminimierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hier u.a. die Erhaltung von Bäumen, Anpflanzungsmaßnahmen, die Vorsehung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Flächen, das Verbot von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, eine Dachbegrünung für Garagen mit einer Neigung $\leq 5^\circ$ sowie Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung. In der Summe vertritt die Gemeinde Löhnberg die Auffassung, dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft auszugehen ist, die nach § 1a Abs. 3 BauGB einen darüber hinaus erforderlichen Ausgleich begründen würden.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird in Hessen zudem unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen und zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Erhebungen zu den potenziell betroffenen Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmaus im Jahr 2022 durchgeführt. Ein vorläufiger Ergebnisbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Ergebnisse zu den Erhebungen lassen nach derzeitigem Planstand und unter Beachtung allgemein geltender Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange erkennen. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet nahe des „Kallenbaches“ und somit nahe eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich zwei Wohngebäude mit maximal je 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Bereich des Erschließungsweges befindet sich Wasserversorgungsleitungen, über die grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen. Nach derzeitigem Planstand ist daher davon auszugehen, dass sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert bzw. errichtet und betrieben werden, sind unverzüglich schriftlich dem Gesundheitsamt beim Landkreis Limburg-Weilburg anzuzeigen.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan wird zur Umsetzung einer zweckbezogenen Nutzung die zulässige Versiegelung mit einer GRZ = 0,25 restriktiv und auf das notwendige Maß begrenzt. Ferner wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Zusätzlich tragen zur Reduzierung der Abwassermenge die Festsetzungen der Dachbegrünungen von Garagen bei. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Grundstück und Gebäude eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Gesamtvolumen zu errichten ist, um Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Ein Bodengutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt gegenwärtig nicht vor. Je nach Art von ggfs. geplanten Versickerungsanlagen kann eine Erlaubnis zur Herstellung und Betrieb erforderlich sein. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann ferner das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor. Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Im Bereich des Erschließungswegs ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch der Anschluss der Wohnbaugrundstücke erfolgen kann. Auch wenn in räumlicher Nähe der Kallenbach verläuft, wird es als zulässig erachtet, das im Plangebiet anfallende Abwasser in das vorhandene

Mischsystem einzuleiten und über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zuzuführen. Darüber hinaus sind differenzierte Maßnahmen zur Reduzierung der Niederschlagsmengen Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass insgesamt den Anforderungen in Bezug auf den sachgerechten Umgang mit Abwasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen wird.

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (bspw. Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) tragen zusätzlich zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Im Bereich des Erschließungswegs ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch der Anschluss der Wohnbaugrundstücke erfolgen kann. Auch wenn in räumlicher Nähe der Kallenbach verläuft, wird es als zulässig erachtet, das im Plangebiet anfallende Abwasser in das vorhandene Mischsystem einzuleiten und über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zuzuführen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

Baugrund

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

11. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Landesstraße L 3044 sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung für die vorliegende Planung besonders zu würdigen. Hierzu ist die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu betrachten.

Gemäß Angaben im LärmViewer Hessen – Umgebungslärmkartierung 2017 beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der L 3044 (DTV) rd. 2077 KFZ/24 h. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Lärmpegel von tags >55 bis 60 dB(A) angegeben und für die an der klassifizierten Straße gelegenen Bereiche ein Lärmpegel von >60 bis 65 dB(A) angegeben, der ein Indiz für den Lärmeintrag in das Plangebiet darstellt. Nachts liegen die Werte bei >45 bis 50 dB(A) bzw. bei >50 – 55 dB(A).

Maßgebend für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Planungsempfehlungen für den Tages- und Nachzeitraum in Form von Orientierungswerten enthält. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Plangebiet und der L 3044 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorliegend nicht zielführend, da diese mit einer entsprechenden Höhe einhergehen müssten und diese eine städtebaulich ungewünschte Trennwirkung am Ortseingangsbereich erzeugen würden. Darüber hinaus wäre die lärmreduzierende Wirkung im Bereich der Obergeschosse begrenzt. Den immissionsschutzrechtlichen Belangen kann im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen der konkreten Objektplanung bspw. durch den Einbau von Mindestschalldämmmaßen der Außenbauteile und Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ wird ergänzend verwiesen. Von der Aufnahme von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen kann unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Darüber hinaus lassen die Lärmpegelwerte aus dem Lärmviewer die Möglichkeit einer konfliktfreien Nutzung der Außenwohnbereiche erwarten.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

15. Sonstige Infrastruktur

Syna GmbH

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2022 auf das vorhandene Erdkabel des Versorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist nach heutiger Sicht nach der Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus der Straße „Obershäuser Straße“ möglich.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

16. Kennzeichnungen

Angrenzend zur L 3044 befinden sich Waldflächen, die den forstrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Aufgrund der räumlichen Nähe können durch eine mögliche Bebauung Gefahren in Waldnähe (Windbruch, Schneebruch) für Mensch und bauliche Anlagen auftreten. Übergreifende Brände können ebenfalls zu Gefährdungen führen. In der Regel wird von einem Waldgefährdungsbereich von 30 m angrenzend zu Waldflächen gesprochen. Im Bebauungsplan werden daher zur Konfliktvermeidung und Schutz von dauerhaften Aufenthaltsbereichen die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Mindestabstand von 30 m zu dem Waldflächen festgesetzt. Die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes, die innerhalb des 30 m Waldabstandes liegen, werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Waldgefährdungsbereich gekennzeichnet.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes unter Beachtung der vorangehenden Ausführungen ist trotz Heranrücken an die Waldbestände nicht mit negativen Auswirkungen für Waldbesitzer zu rechnen. Darüber hinaus unterliegen die Waldränder aufgrund der angrenzenden L 3044 bereits einer Verkehrssicherungspflicht. Zusätzliche Kostenaufwendungen für Dritte bspw. für Waldumbaumaßnahmen (gestufter Waldrandaufbau) oder für häufigerer Kontrollgänge entstehen somit nicht.

17. Bodenordnung

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

18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Weckert“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 01.06.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weckert“, PlanÖ, Stand: 03/2023

Planstand: 01.06.2023

Projektnummer: 21-2562

Projektleitung: BR, SH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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