

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. I3
„Im Auloch“ 1. Änderung und Erweiterung

Planstand: [25.10.2023](#)

2. Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Julia Frank, B. Eng.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.4.1	Topografie	8
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	8
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren	9
2	Städtebauliche Analyse und planerische Konzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl	16
3.2.2	Geschossflächenzahl	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	16
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4	Zulässige Haustypen	17
3.5	Flächen für Nebenanlagen	18
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
3.7	Verkehrsflächen	18
3.8	Grün- und Freiflächen	18
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	19
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	19
4.3	Einfriedungen	19
4.4	Pkw-Stellplätze	20
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7	Immissionsschutz	20
8	Klimaschutz	21

9	Ver- und Entsorgung	22
10	Baugrund und Boden	22
11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
11.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	22
11.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	23
12	Altablagerungen und Altlasten	24
13	Denkmalschutz	24
14	Hinweise aus dem Verfahren und Infrastruktur	25
15	Bodenordnung	27
16	Verfahrensstand	28

2. Entwurf

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ wurde am 11.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal beschlossen. Parallel hierzu wurde eine Veränderungssperre erlassen. Ausgangslage des Beschlusses ist die Annahme, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „I 3 Im Auloch“ von 1969 aufgrund eines Veröffentlichungsmangels, Mängel in der Rechtswirksamkeit aufweist.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne – auch der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ von 1969 - weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Aufgrund der genannten Thematik sollten die Pläne aus dieser Zeit hinsichtlich Zeitpunkts des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft werden. Im Zuge diese Überprüfung stellt sich heraus, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan zumindest rechtliche Unstimmigkeiten aufweist. So ist z.B. die Auslegung der Satzung nicht mit einem Bekanntmachungsdatum versehen, so dass nicht nachvollzogen werden kann, ob diese überhaupt erfolgt ist, auch ist der Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung ist fehlerhaft, da der Ort Bekanntmachung fehlt.

Nach der gegenwärtigen Rechtsprechung sind allerdings alle Bebauungspläne weiter anzuwenden, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. §214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen.

Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB oder aber
- C.) Neuaufstellung des Bebauungsplans

Zu prüfen war nun, ob der Bebauungsplan seine Funktion hinsichtlich der enthaltenen Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung noch erfüllen kann, um entscheiden zu können, ob dieser Bebauungsplan nun zur weiteren Anwendung empfohlen werden kann, oder ob dieser mit seinen Inhalten die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war nicht mehr gewährleisten kann und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan I3 „Im Auloch“ mit seinen Festsetzungen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung nur noch sehr bedingt geeignet ist, den gegenwärtigen Anforderungen des Marktes auch hinsichtlich von gebietsverträglichen Dichten zu begegnen. Die Stadt Niddatal hat sich insofern dafür entschieden, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und den entsprechenden Beschluss in der Sitzung am 11.05.2022 gefasst. Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wurde zudem eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Aus der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses geht hervor, dass des Weiteren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung der letzten beiden Grundstücke (Mühlgasse 39 und 68), eine Fußwege Verbindung von der Straße "Alter Weinberg" zu dem Weg "Aulochgärten" außerhalb des Friedhofes, sowie Stellplätze für die Friedhofsbesucher auf den Flurstück 5/2 geschaffen werden sollen. Im Mittelpunkt steht die planerische Absicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Bereich der hinteren Mühlgasse vorzunehmen, um somit eine mit dem Umfeld verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Zur Ausweisung soll hierzu eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gelangen. Insgesamt wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes I 3 "Im Auloch" das städtebauliche Ziel einer verträglichen Innenentwicklung verfolgt.

Im Zuge der 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes I3 „Im Auloch“ wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 4/2, 4/3, 5/1, 5/2, 298/1, 300/1, 301, 303/2 und 435 ergänzt.

Als Grundlage für den neuen Bebauungsplan und die darin enthaltenen zukünftigen Festsetzungen wird zunächst eine Gebietsanalyse des neuen Geltungsbereichs durchgeführt, die sich mit den städtebaulichen Zusammenhängen befasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I3 „Im Auloch“ 1. Änderung umfasst eine Größe von 24.533 m² (rd. 2,5 ha). Dieser beinhaltet die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 402, 403, 404/2, 404/3, 406/1, 408/1, 410, 411, 412, 413, 414/1, 414/2, 448/3, 293/1, 294/1, 296/2, 298/1, 300/1, 301, 303/2 und 435 und Flur 2, Flurstücke 1/1, 3/1, 3/2, 4/2, 4/3, 5/2, 21/2, 21/3, 21/4, 95 und 98 in der Gemarkung Ilbenstadt.

Das Plangebiet liegt sich am nordöstlichen Rand von Ilbenstadt und ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie Schrebergärten umgeben. Der sogenannte Notbach bildet im Norden die Grenze des Geltungsbereichs.



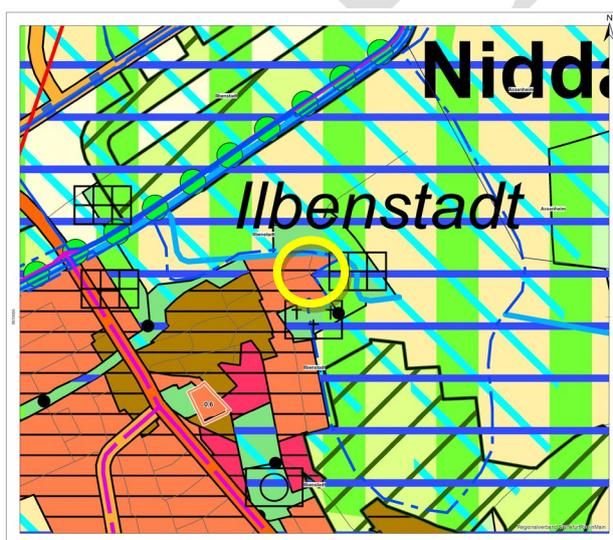
Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung - genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt die im Plangebiet befindlichen Flächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dar. Im Süden angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen, die als „Grünfläche Friedhof“ gekennzeichnet sind.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.



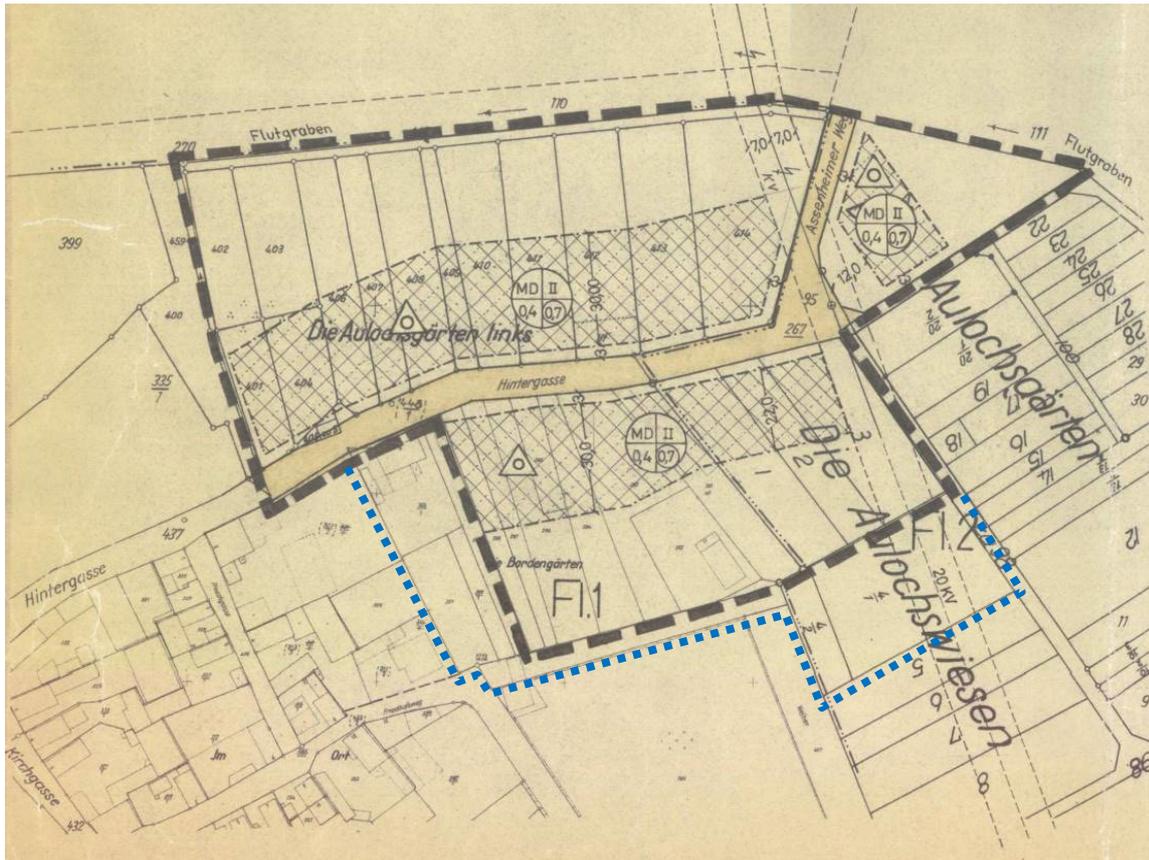
Verortung des räumlichen Geltungsbereichs

Abb. 2: RegFNP, Quelle: www.region-frankfurt.de

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ von 1969 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO fest und bestimmt eine offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Festgelegte Baugrenzen definieren die überbaubaren Flächen. Im gesamten Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Abb. 3: Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“, 1969



■■■■■ Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs

In dem Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ von 1969 sind zudem folgende textliche Festsetzungen getroffen worden: *Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m². Einzelstehende PKW-Garagen bis zu 8 m Tiefe und 3 m mittlerer Seitenhöhe, gemessen von der Geländeoberkante des Nachbargrundstückes, sind an der westlichen Nachbargrenze zu errichten. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigung darf 1,10 m über der Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Bei einem zweigeschossigen Bau ist kein Drempel zulässig und bei einem eingeschossigen Bau lediglich ein Drempel bis zu max. 0,60m, außen gemessen von verlängerter Fußbodenoberkante bis Anschnitt Dachhaut.*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die Aufstellung des Bebauungsplans I 3 im Auloch 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 11.05.2022 beschlossen und am 20.05.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ ersetzt dieser für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Auloch“ von 1969.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Topographie des Untersuchungsgebiets ist weitgehend eben mit wenigen Abböschungen.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Bebauung der Flurstücke auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, die ausschließlich dem Wohnen dienen, so dass das Gebiet den Charakter eines Wohngebiets aufweist. Eine Ausnahme bilden hier die Flurstücke 412 und 293/1. Auf diesen befinden sich Scheunen, die nicht der Wohnnutzung dienen und außerhalb des Baufeldes liegen oder über diese mit ihrer Gebäudekubatur hinausragen. Im Norden und im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Grünflächen und im Süden ein Friedhofsgelände. Im Westen schließt das Gebiet des Geltungsbereichs an die Wohnbebauung von Ilbenstadt an.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Verkehrsflächen erfüllen seit den 1970er Jahren ihre Bestimmung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die *Mühlgasse*, die an das bestehende Straßennetz von Ilbenstadt angeschlossen sind.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Flurstücke 435 und 5/2 überwiegend in Privatbesitz. Die Flurstücke 435 und 5/2 sind mit der Zweckbestimmung Parkplatz Friedhof und Rad- und Fußweg vorgesehen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Der hier in Rede stehende Be-

reich liegt mitten im Ortsgrundriss. Planziel des Bebauungsplans ist die Formulierung differenzierter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu schaffen. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich. Vorangestellt an die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurde eine Gebietsanalyse des neuen Geltungsbereichs durchgeführt, die sich mit den städtebaulichen Zusammenhängen befasst.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 24.533 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das WA insgesamt rd. GR = 8.053 m² (= WA 20.132 m² x GRZ 0,4). Vorliegend bleibt der Schwellenwert insofern deutlich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2023 im Zeitraum vom 23.01.2023 bis zum 24.02.2023 (einschließlich) durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (Anschreiben vom 16.01.2023, Frist: 24.02.2023 (einschließlich))

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (Anlage – **Umweltfachbeitrag** und **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**).

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung (*Tief-)garage* in *Garagengeschoss (Tiefgarage)* (Ziffer A 2.2 und 2.3 sowie B 10.3)
- Reduktion der zulässigen Farbtemperatur der Außenbeleuchtung auf max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe)
- Aufnahme der unmittelbar des unmittelbar geltenden Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Hinweisen (D 4) in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (A 10.8)
- Aufnahme der Hinweise aus der Behördenbeteiligung z.B. zum Schutz von Bodendenkmälern (D2) und zur Lage des Gebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können) (D 7) sowie zum Vor- und nachsorgenden Bodenschutz.
- Sowie in der Planzeichnung die Festsetzung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Höhlenbäume in der Plankarte.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Für die erneute Beteiligung wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). In der Bekanntmachung der erneuten Offenlage wird darauf hingewiesen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die geänderten Passagen in blau und kursiv dargestellt.

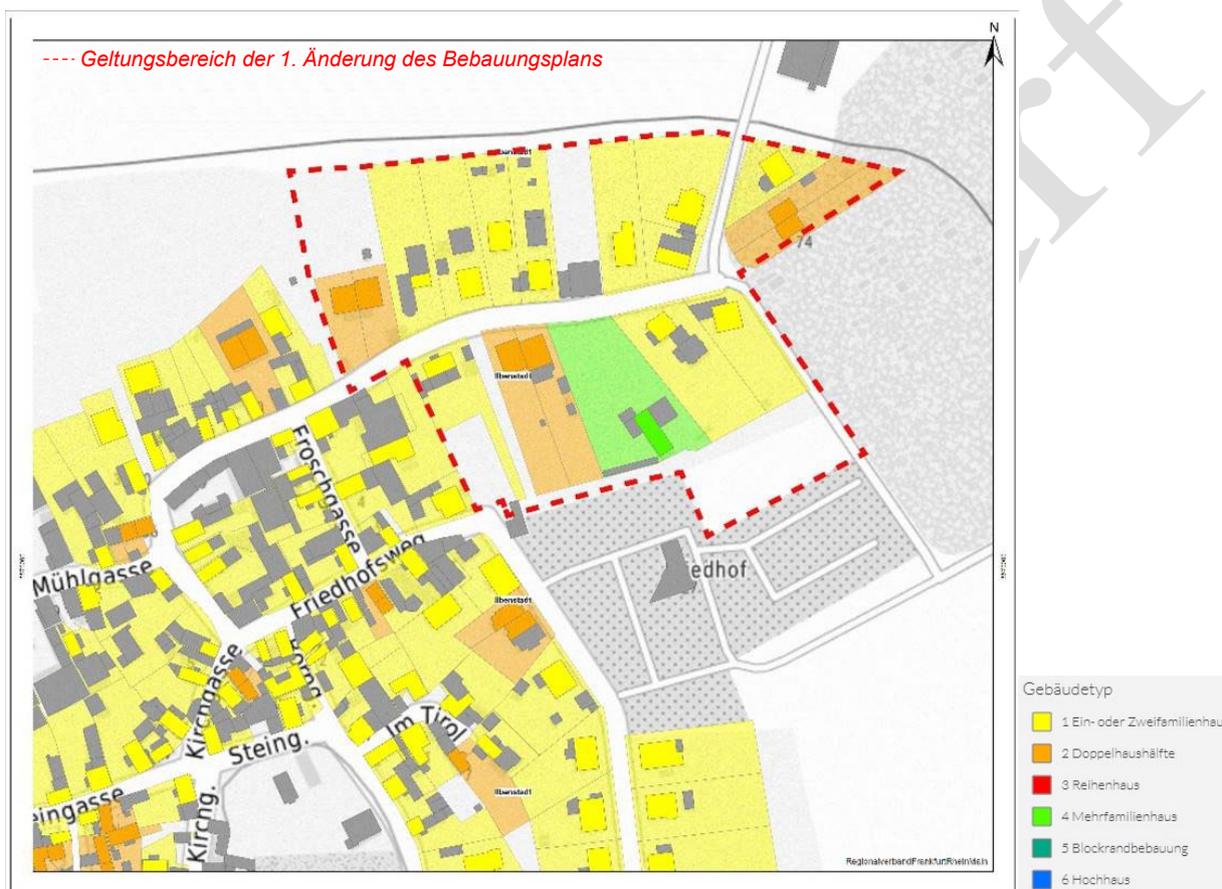
Die erneute öffentliche Auslegung wird am __.__.____ ortsüblich in den Niddataler Nachrichten bekannt gemacht. Sie findet vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

2 Städtebauliche Analyse und planerische Konzeption

Die im Geltungsbereich anzutreffende Wohnbebauung beidseits der *Mühlgasse* wurde in einer einheitlichen städtebaulichen Sprache entwickelt. Es weist eine typische dörfliche Siedlungsstruktur auf. Sie zeichnet sich durch eine offene Bauweise aus, die laut BauNVO § 22 die Errichtung von Einzel, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand festsetzt.

Es wurde Wert darauf gelegt, dass sich die Gebäudetypen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist. Hieraus resultiert eine kleinteilige und harmonische Bebauung.

Abb. 4: Siedlungstypologie



Die Grundflächenzahl liegt im gesamten Geltungsbereich bei 0,4 und die Geschossflächenanzahl bei 0,7, um eine dem ländlichen Siedlungstypus angemessene Baudichte zu erzeugen. Festlegungen zu Dachform, -farbe und -materialität wurden im Bebauungsplan „Im Auloch“ (1969) nicht getroffen.

Umgesetzt wurden gleichwohl ausschließlich geeignete Dächer wie z.B. Satteldächer und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30-45°. Die Dachlandschaft orientiert sich insofern an der Bebauung der alten Ortslage.

Die Einheitlichkeit der Dachlandschaft bildet einen wichtigen Bestandteil der alten Ortskerne. Das Satteldach, gelegentlich mit Krüppelwalm, war über Jahrhunderte die einzige für Wohnhäuser oder Scheunen benutzte Dachform. Auf Nebengebäuden hinter dem Haus wurden häufig einfache Dächer gebaut, an der Nachbargrenze nicht selten Pultdächer. Die gestalterische Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäude ist ein wichtiges Charakteristikum der Hofanlagen im Ortskern.



Abb. 5: Luftbildaufnahme mit Eingrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Neigung des Daches, die Ausbildung der Traufe und des Ortanges bestimmen in erheblichem Maße das Gesicht eines Hauses. Auch hierfür gibt es im alten Ortskern klare Regeln, die ein harmonisches Erscheinungsbild unterstützen. Die Dächer von Neubauten sollten wie der Bestand eine Neigung von rd. 30° bis 45° aufweisen.

Gebäudeanordnung

Die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken ist einheitlich gestaltet und erfolgt auf den straßenzugewandten Grundstückshälften. Die Ausrichtung der Firstrichtung und die Dachneigung wurden nicht festgesetzt, so dass sich diesbezüglich eine heterogene Ausrichtung der Dachlandschaft feststellen lässt. Im untersuchten Gebiet finden sich zwölf giebelseitig und zehn traufseitig stehende Gebäude. Ein Gebäude hat ein Walmdach. Flachdächer von Wohngebäuden befinden sich nicht im untersuchten Gebiet, lediglich von untergeordneten Teilen des Hauptbaukörpers und Nebenanlagen.

Höhenentwicklung und Topographie

Neben der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei, wurde die Höhenentwicklung des Gebiets des Geltungsbereichs durch die Vorgaben der Drenpelhöhen des B-Plans I3 „Im Auloch“ bestimmt. Zweigeschossige Gebäude sind ohne Drenpel (Kniestock) zu errichten und eingeschossige Gebäude dürfen max. einen Drenpel von 0,60m haben.

Dies hat zur Folge, dass alle Gebäude des Untersuchungsraums eine recht niedrige Traufhöhe aufweisen, eine geringe Verschattung der Straßenzüge erfolgt und der identitätsstiftende dörfliche Charakter eines Wohngebietes erhalten bleibt.

Die Topographie des Untersuchungsgebiets ist flach mit wenigen Abböschungen. Hieraus resultiert, dass eine homogene Straßenabwicklung stark von ähnliche Traufhöhen und max. Gebäudehöhen bestimmt wird, weil sich Nachbargebäude auf dem gleichen Geländeniveau befinden und zu große Unstimmigkeiten in der Trauf- bzw. Gebäudehöhe deutlich auffallen.

Abb. 6: Fotos



Straßenabwicklung Mühlgasse



Blick auf Mühlgasse



Untergenutztes Grundstück südlich der Mühlgasse



Untergenutztes Grundstück nördl. der Mühlgasse



Weg östlich des Friedhofs



Blick vom Friedhof auf die Bebauung südlich der Mühlgasse

Quelle: Eigene Fotos 08/2022

Die Erschließung ist Bestand und erfolgt über die Straßen *Mühlgasse*. Im Ort selbst sind keine Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Allerdings bestehen in der Umgebung diesbezüglich Möglichkeiten, die auf relativ kurzem Wege erreichbar sind.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung 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

Das Plangebiet wurde seit den 70er Jahren entwickelt und ist nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet weist keine weitere Versorgungsinfrastruktur auf, sodass es sich, von der Lager- und Scheunennutzung auf Flst. Nr. 412 und 293/1 sowie von einigen wenigen freiberuflich genutzten Räumen innerhalb der Wohngebäude abgesehen, ausschließlich um eine Wohnsiedlung handelt. Die vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht insofern einem Allgemeinen Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Ausweisung gelangt in der 1. Änderung und Erweiterung ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- 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 zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den nicht störenden Gewerbebetrieben) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das lässt sich wie folgt begründen:

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes bestehenden und vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

Weitere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO fest. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die im Jahre 2022 anzutreffende und bereits beschriebene Nutzung der Grundstücke beinhaltet keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr, sondern nur eine Scheune sowie einen als Lagerfläche genutzten Bereich mit einer rückwärtigen Bebauung mit einem alten Gerbhaus. Eine entsprechende Nutzung ist dort nicht mehr anzutreffen. Da auch in den umliegenden Bereichen keine entsprechenden „dorfgebietspezifischen“ Nutzungen anzutreffen sind und im Gegenteil eine entsprechende Nutzung dort auch zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen würde, ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht mehr umzusetzen.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke, als Flächen mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit Ausnahme der Flurstücke 435, 5/2, 4/2 und 4/3.

Das Flurstück 4/2 ist als eine private Grünfläche ausgewiesen, das Flurstück 4/3 als eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnferne Hausgärten und die Flurstücke 435 und 5/2 dienen der Schaffung von Parkplätzen für Friedhofbesucher sowie einer Wegführung mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg, die außerhalb des Friedhofs erfolgt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung gründet auf der Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 und ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Grundflächenzahl gilt die engere Festsetzung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Auloch“ 1. Änderung und Erweiterung findet allerdings auch die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Anwendung. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen. Ferner wurde die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 integriert, die vorliegend jedoch keine Relevanz hat.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,7** fest.

Die Festsetzung gründet auf der Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 und gewährleistet somit eine homogene Straßenabwicklung und verhindert große Unstimmigkeiten von Trauf- und Gebäudehöhen. Die Fläche von *Garagengeschossen (Tiefgaragen)* ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unter-

kellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und führt somit diese Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 fort. Innerhalb des Plangebietes bleibt ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelläufige Geschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig. **Garagenschosse (Tiefgaragen)** sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet insofern noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Der Bezugspunkt ist jeweils bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes im Ergebnis eindeutig festgelegt ist.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5m überschritten werden, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird und durch das Zurücksetzen sind die Anlagen optisch nicht unmittelbar wahrnehmbar.

Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan von 1969, die bestimmt, dass bei einem zweigeschossigen Gebäude ist kein Drempel zulässig und bei einem eingeschossigen Gebäude lediglich ein Drempel bis zu max. 0,60m zulässig ist wird aufgrund der nun in einer absoluten Zahl definierten Höhenentwicklung verzichtet.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen.

Die im Geltungsbereich anzutreffende Wohnbebauung beidseits der *Mühlgasse* wurde mit einer einheitlichen städtebaulichen Sprache entwickelt, die sich durch eine offene Bebauung auszeichnet. Diese Festsetzung „**offene Bauweise**“ aus dem Bebauungsplan von 1969 wird für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans übernommen, um eine homogen ortstypische Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Festsetzung gründet auf der vorangegangenen Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 und verhindert eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Standorte für Wertstoffbehälter wird im Plangebiet geregelt.

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in einem Abstand bis zu 6 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60% des Vorgartenbereichs überdecken und je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 6m zulässig.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich ausschließlich Baukörper (Einzel- und Doppelhäuser) mit ein bis zwei Wohneinheiten. Diese Typologie sollte auch bei Neubauten weitergehende Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan setzt insofern fest, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen sowie eine Einliegerwohnung zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich mögliche Wohnbebauung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und bereits planungsrechtlich eine Nutzungsdichte verhindert wird, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte. Diese Festsetzung gestattet bereits eine Fortentwicklung bei der Bebauung.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit bestandsorientiert abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg sowie Parkplatz festgesetzt.

3.8 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden zwei unterschiedliche Grünflächen ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als wohnungsferne Hausgärten gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung ((Flst 4/3) mit 339 m² Größe).

Je Garten sind zwei freistehende Gerätehütten oder eine freistehende Gartenlaube inkl. überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 45 m³ zulässig. Die Flächengröße je Garten darf 500 m² für die Anlage von zwei Gartenhütten nicht überschreiten. Sind kleinerer Gartengrundstücke < 500 m² geplant, ist nur eine Gartenhütte zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Januar 2016, Bruttorauminhalt). Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Im Übergangsbereich zum Friedhof wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entwickelt werden soll hier eine standortgerechte Hecke mit naturnahen Säumen (vgl. TF A 10.7).

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die

eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind Tiefgaragen zu begrünen, die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten und auf eine Vorgartengestaltung mit Steingärten und Geovlies zu verzichten.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden im 2. Entwurf als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und somit von Ziffer D 4 (Hinweise zum unmittelbar geltenden Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) nach A 10.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) verschoben.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltfachbeitrag** und dem **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** entnommen werden.

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. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan überplant einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich. Die hier getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gründen insofern darauf, dass auch bei einer baulichen Fortentwicklung der Rahmen dafür geschaffen wird, dass ein insgesamt harmonisches Gestaltungsbild erhalten wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zum Erhalt des ruhigen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Anpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

4.3 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 ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von 1,10 m im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung ist Bestand. Die erstmalige Herstellung ist noch erforderlich.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein Umweltfachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis wird in den Fachbeiträgen festgestellt, dass artenschutzrechtliche Belange nach derzeitigem Stand nicht betroffen sind, und für die optional mögliche Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

7 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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ wird nicht in die bestehenden Nutzungen eingegriffen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Grunde entsprochen.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen¹. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

10 Baugrund und Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)⁵ zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23), zur Haupteinheit Wetterau (234) und zur Teileinheit Nidda-Aue (234.31). Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 120 m ü. NHN.

Ilbenstadt ist in die Lösslandschaft der Wetterau eingebettet, entsprechend ist die Umgebung des Plangebiets durch Böden aus Löss oder lösslehmreichen Solifluktsdecken geprägt, Parabraunerden-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden überwiegen neben vereinzelt Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden und Kolluvisolen.

Das Plangebiet liegt in der Nidda-Aue, welche die Wetterau durchzieht. Hier herrschen Vega und Gley-Vega vor. So ist die Topographie des Untersuchungsgebiets auch weitgehend eben mit wenigen Abböschungen.

Der Bodenvierer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor, da es sich innerhalb von Siedlungsflächen befindet. Die Böden in der nahen Umgebung weisen aber eine mittlere bis hohe Feldkapazität und ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential auf. Das Plangebiet selbst ist durch seine derzeitige Nutzung als Wohngebiet bereits stark anthropogen überprägt. Dementsprechend weisen die Böden im Plangebiet vermutlich nur noch einen vergleichsweise geringen Funktionserfüllungsgrad auf.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

11.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet (überschwemmungsgefährdetes Gebiet) der Nidda. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind die Gebiete, die erst bei einem über 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden oder die bei Versagen von Deichen oder anderen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind in

den Gefahrenkarten der Hochwasserrisikomanagementpläne dargestellt und erfassen dort die Gebiete des sog. „Extremhochwassers“. Bei einem sog. Extremhochwasser wird ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ100 zugrunde gelegt.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite www.hlnug.de → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagement → Nidda → HW-Gefahrenkarten → Nidda → HWGK Nidda_G-09.pdf eingesehen werden. https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/q-karten/HWGK_Nidda_G-09.pdf

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

11.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist Bestand. Die Versorgung der noch untergenutzten Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

11.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist Bestand.

11.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

11.5 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet. Durch die Neuordnung und geringe Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen, sind weder Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzgebiete noch des Heilquellenschutzgebiets zu erwarten.

11.6 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellengebiets HQS Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk.

11.7 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) verwiesen werden:

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.

Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

11.8 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

11.9 Abwasser

Die Abwasserableitung ist Bestand.

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal nicht bekannt.

13 Denkmalschutz

[Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie \(20.02.2023\) Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Kreisentwicklung \(20.02.2023\).](#)

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Siedlungsreste der späten Bronzezeit und des Mittelalters bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. *Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.*
2. *Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.*
3. *Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber, mittelalterliche Siedlungsspuren wie Mauerreste oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher*

muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Die Hinweise 1 bis 3 wurden als solche in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wurden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Infrastruktur

Deutsche Telekom AG (27.01.2023)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz fortgeführt werden kann.

Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Kreisentwicklung (20.02.2023):

Löschwasserversorgung:

- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.*
- Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.*
- Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.*

Hydranten: Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m*
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m*
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.*

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Straßen: Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege (20.02.2023)

Zum Artenschutz wird auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt Stellung genommen:

- Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind nicht nur zwingend umzusetzen, sondern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu protokollieren. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vorzulegen.*
- Auf den Flurstücken 412 und 293/1 stehen zwei alte Scheunen außerhalb des Baufensters. Die Scheunen dürfen also abgerissen werden, es darf aber dort kein neues Gebäude gebaut werden. Die Scheunen sind potentielle Fledermaushabitate, deshalb ist im Abschnitt D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen der Hinweis aufzunehmen, dass bei einem Abriss der Gebäude der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG von der Bauherrschaft abzarbeiten ist.*
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.*

Die o.g. Anregungen und Hinweise wurden sinngemäß und soweit möglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz (27.02.2023)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich 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.

Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz wurden als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Vorsorgender Bodenschutz (27.02.2023)

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wurden als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Abfallwirtschaft West IV/F (27.02.2023)

In einer Entfernung von ca. 2 km befindet sich die nach dem Bundesimmissionsschutzrecht genehmigte Kompostierungsanlage - Humus- und Erdenwerk Niddatal-Ilbenstadt. Es kann zu Geruchsbeschwerden kommen.

Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan primär bereits umgesetzten Bestand überplant.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.02.2023)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die Hinweise wurden als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden. Ist jedoch weder erforderlich noch geplant.

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.05.2022, Bekanntmachung: 20.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 23.01.2023 – einschl. 24.02.2023, Bekanntmachung: 13.01.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: 16.01.2023, Frist: 24.02.2023

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: _____.____.____ – einschl. _____.____.____, Bekanntmachung: _____.____.____

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: _____.____.____, Frist: _____.____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____.____

/Anlagen

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 35460 Staufenberg, Juni 2023
- Artenschutzfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 35460 Staufenberg, Dezember 2022

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

