

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach

Begründung

Bebauungsplan

„In der Schlink“ – 6. Änderung

Satzung

Planstand: 23.09.2022

Projektnummer: 22-2707

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

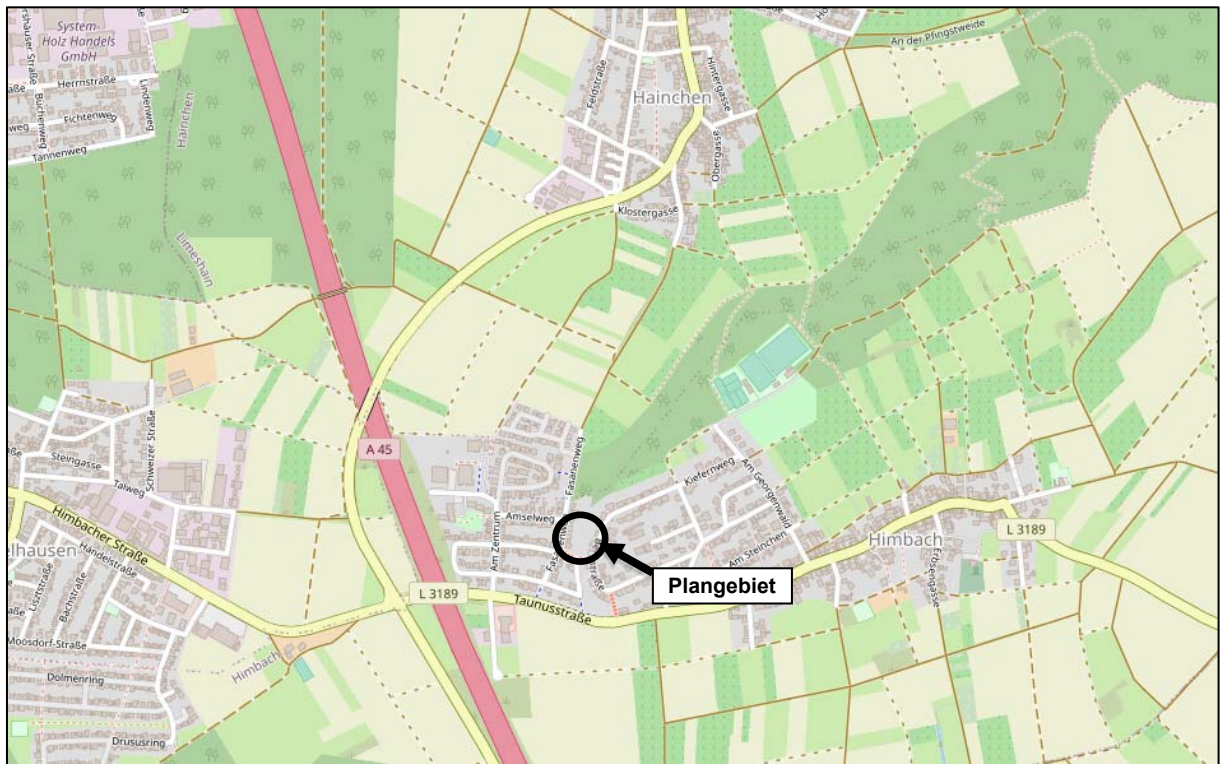
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.6 Verfahrensart und -stand	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4 Zulässige Haustypen	10
3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	10
3.6 Verkehrsflächen	11
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	11
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
4.1 Dachgestaltung	11
4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	12
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	12
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
6. Immissionsschutz	19
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
9. Altlasten und Bodenbelastungen	21
10. Kampfmittel	22
11. Hinweise und sonstige Infrastruktur	22
12. Denkmalschutz	22
13. Bodenordnung	22
14. Kosten	22
15. Flächenbilanz	23
16. Anlagen und Gutachten	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Limeshain erfolgte im Ortsteil Himbach im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ die Umwidmung rückwärtig zur Wohnbebauung entlang der Straße Fasanenweg gelegener öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ einschließlich einer gemeindlichen Wegeparzelle in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da sich angesichts der konkreten Bauplanung eines privaten Bauherrn jedoch nach Rechtswirksamkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes gezeigt hat, dass mit den aufgrund der Geländetopografie bewusst restriktiv getroffenen Festsetzungen insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Garagen sowie der Wahl des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die vorgesehene Planung nicht umgesetzt werden kann, bedarf es zur Umsetzung der vorgesehenen Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nunmehr einer neuerlichen Änderung des Bebauungsplanes.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2022), bearbeitet

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“ von 2022 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Garagen sowie der Wahl des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen angepasst werden, sodass die geplante und aus städtebaulicher Sicht verträgliche Wohnbebauung umgesetzt werden kann. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie die Sicherung der rückwärtigen Erschließung. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Himbach, Flur 6, die Flurstücke 262/2, 263/1 und 263 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Öffentliche Grünfläche mit Gehölzbeständen
Osten:	Grundstücksflächen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Bergstraße
Süden:	Straße Im Vogelsang sowie angrenzende Wohnbebauung
Westen:	Grundstücksflächen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Fasanenweg

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (06/2022), bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes von 2022 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,1 ha (1.045 m²). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet 548 m², auf die Straßenverkehrsflächen 368 m² und auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg (unbefestigt)“ 129 m².

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2019)

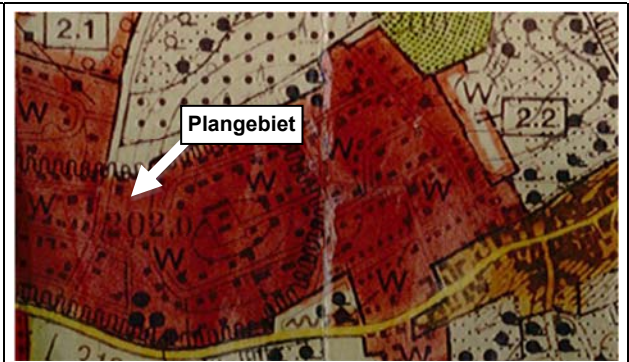
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan



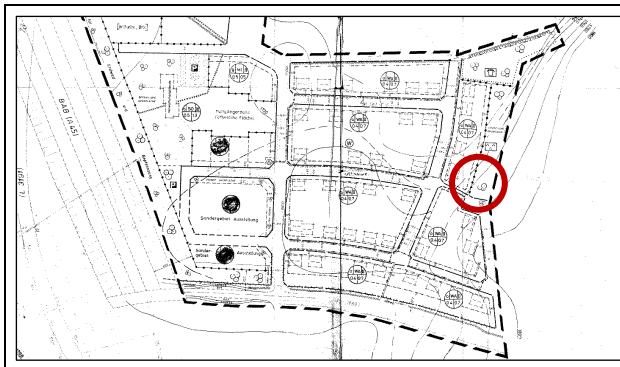
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Limeshain stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

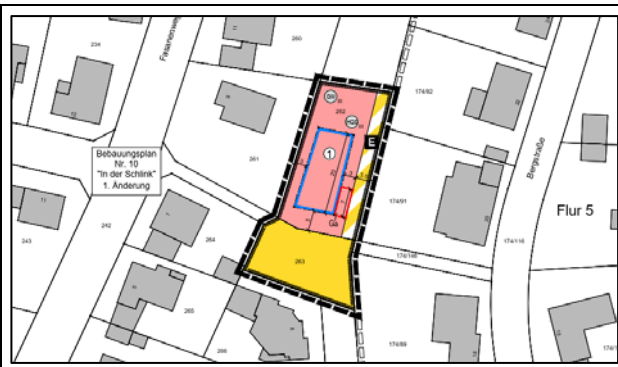
1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ – 1. Änderung von 1986**, der im Umfeld des Plangebietes überwiegend Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO₁₉₇₇ sowie ergänzend öffentliche Grünflächen mit jeweiligen Zweckbestimmungen festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 6. Änderung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Straßenverkehrsflächen mit zur Anpflanzung vorgesehenen Laubbäumen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 10 „In der Schlink“
1. Änderung von 1986



Bebauungsplan „In der Schlink“
5. Änderung von 2020



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“** von 2020 erfolgte die Umwidmung rückwärtig zur Wohnbebauung entlang der Straße Fasanenweg gelegener öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ einschließlich einer gemeindlichen Wegeparzelle in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Um die Erschließung der sich rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche weiterhin zu gewährleisten, wurde darüber hinaus ein Erschließungsweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Mit der vorliegenden **6. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“** sollen die Festsetzungen der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“ von 2022 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Garagen sowie der Wahl des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen angepasst werden, sodass die geplante und aus städtebaulicher Sicht verträgliche Wohnbebauung umgesetzt werden kann. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „In der Schlink“ – 6. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „In der Schlink“ – 1. Änderung von 1986 und des Bebauungsplanes „In der Schlink“ – 5. Änderung von 2020 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 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 in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Hierbei 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 insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.07.2022 Bekanntmachung: 03.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.08.2022 – 16.09.2022 Bekanntmachung: 03.08.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 04.08.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.10.2022

Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreis-Anzeiger Wetteraukreis, Limeshain.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Himbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie auch über die Bundesautobahn BAB 45 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße Im Vogsang. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Zur Erschließung der sich rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden im Bebauungsplan entsprechende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg (unbefestigt)“ festgesetzt.

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, zu 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 „In der Schlink“ – 6. Änderung aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1986 für das nähere Umfeld sowie der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 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 darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials 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 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

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. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ = 1,2 zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung nur eine eingeschossige Bebauung zuzüglich von Geschossen, die nicht unter die Vollgeschossdefinition der HBO fallen, zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für das Allgemeine Wohngebiet wird demnach die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Maß von **TH = 4,50 m** begrenzt.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“ wird zur Umsetzung einer konkreten Bauplanung anstelle der natürlichen Geländeoberfläche am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand nunmehr die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen festgesetzt. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° die Oberkante Attika. Ferner darf bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 5° die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Limeshain Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Doppelhäusern und Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll insbesondere der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum aus städtebaulicher Sicht von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Erschließungsweg (unbefestigt)** fest. Die Straßenverkehrsflächen umfassen die Wendeanlage der Straße Im Vogelsang, innerhalb derer im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1986 noch Laubbäume zur Anpflanzung vorgesehen waren. Diese wurden bereits im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes von 2020 herausgenommen, da eine solche Anpflanzung nicht vorgesehen ist und auch dem ungestörten Verkehrsfluss entgegenstehen würde. Der Erschließungsweg wird weiterhin mit einer Breite von 3,5 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass die Erschließung der sich rückwärtig an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Grünfläche auch künftig gesichert ist.

3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen auf dem privaten Baugrundstück. Zudem wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung und die erhaltenswerte Eigenart 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 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „In der Schlink“ – 6. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne **Dachformen** in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im April 2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Da sich seit diesem Zeitpunkt keine größeren Veränderungen der Bestandssituation ergeben haben, werden die umweltfachlichen Ergebnisse für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Limeshain-Himbach und wird von Grünland mit vereinzelt Gehölzen sowie asphaltierter Straße eingenommen (siehe Foto 1). Östlich, südlich sowie westlich wird es von Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten umschlossen. In nördlicher Richtung setzt sich das Grünland mit vereinzelt Gehölzen fort und geht in rd. 100 m Entfernung in Wald über.

Im Hinblick auf die Biotopstruktur weist das Plangebiet zum größten Teil eine mäßig artenarme Frischwiese auf, die durch eine typische Vegetation frischer, mäßig nährstoffreicher bis nährstoffreicher Standorte geprägt ist (siehe Foto 2 und Foto 3). Im zentralen und nördlichen Bereich befinden sich ein Kirschbaum (*Prunus avium*, Stammdurchmesser 20 cm) sowie eine Linde (*Tilia* sp., Stammdurchmesser 30 cm). Als charakteristische Arten bilden vor allem Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) größere Bestände. Darüber hinaus wurden im Bereich der Frischwiese folgende Arten erhoben:

<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Geranium</i> sp.	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Rumex crispus</i>	Krauser-Ampfer
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau

Auf östlicher Seite geht die Wiese in einen Grasweg über, der von Süden nach Norden verläuft und Bestände von Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Gewöhnlichem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) aufweist. Weiter östlich zwischen Grasweg und den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken befindet sich ein ruderaler Saum, auf dem sowohl Arten nährstoffarmer Standorte als auch Arten nährstoffreicher Standorte zu finden sind (siehe Foto 4 und Foto 5). Insgesamt wurden folgende Arten im Bereich des ruderalen Saumes aufgenommen:

<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Rumex crispus</i>	Krauser-Ampfer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Rosa</i> sp.	Wildrose

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Galeobdolon luteum</i>	Gewöhnliche Goldnessel
<i>Luzula campestris</i>	Gewöhnliche Hainsimse
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Akelei
<i>Eranthis hyemalis</i>	Winterling

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer asphaltierten Verkehrsstraße (Wendeanlage) eingenommen (Siehe Foto 6). Im Westen des Plangebietes befindet sich entlang der Grenze zum westlich benachbarten Grundstück eine lineare Laubgehölzstruktur bestehend aus zum Teil dornigen Sträuchern und jungen Bäumen (Siehe Foto 7). Nach Norden hin geht diese von einer zunächst eher baum-/strauchartigen Struktur in eine von größeren Bäumen geprägte Struktur über. Die nachfolgend aufgeführten Arten wurden im Bereich der Gehölze aufgenommen:

<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rosa sp.</i>	Wildrose
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Taxus bacata</i>	Gewöhnliche Eibe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn



Foto 1: Blick von Süden in nördliche Richtung auf das Plangebiet.



Foto 2: Blick nach Nordosten auf die Frischwiese und die östlich angrenzende Wohnbebauung mit Gärten.



Foto 3: Grasweg und mäßig artenreiche Frischwiese im Plangebiet



Foto 4: Ruderaler Saum im Nordosten des Plangebietes.



Foto 5: Ruderaler Saum im Südosten des Plangebietes.



Foto 6: Wendeanlage im Süden des Plangebietes.

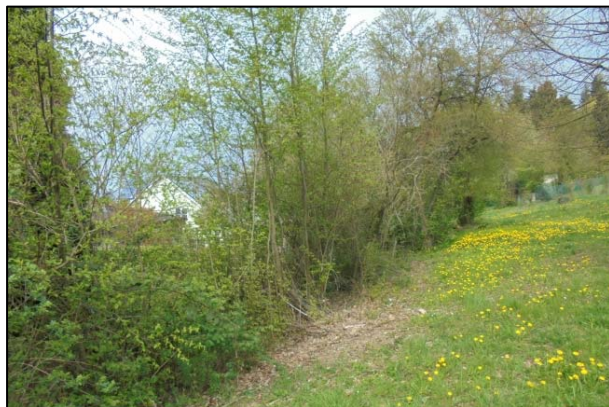


Foto 7: Gehölzstruktur im Westen des Plangebietes.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Flächen) und mittlerer (mäßig artenarme Frischwiese, ruderaler Saum, Gehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Vegetation und die Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit als gering bis mittel zu bewerten. Ausschlaggebend dafür ist der vorhandene Biotopkomplex aus Frischwiese, ruderalen Säumen und Gehölzstrukturen. Als Haupt- oder Teillebensraum sind allenfalls die betroffenen Gehölze, Grünflächen und ruderalen Säume für Kleinsäuger, wie Fledermäuse und die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Reptilien, Vögel und Insekten von Bedeutung. Dazu zählen die Funktion als Brut- oder Nistplatz sowie als Nahrungshabitat (blütenbesuchende Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel).

Im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden 2019 faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Haussperling und Stieglitz hervorgegangen und es wurde als weitere artenschutzrechtlich relevante Tierart die Haselmaus angenommen. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die genannten Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen für die Haselmaus ausgeschlossen werden.

Diesbezüglich wird auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Empfehlungen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Demnach sind Bäume und Gehölze im Zeitraum von 01.12. bis 28./29.02. bodenschonend zu roden. Sofern Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen im Zeitraum von 01.03. bis 30.11. notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Haselmäusen zu kontrollieren. Hierbei sind festgestellte Nester i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat eine Vergrämung von gegebenenfalls angetroffenen Haselmäusen in angrenzende Gehölzbereiche zu erfolgen. Hierzu sind die Flächen im Plangebiet ab dem Baubeginn bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedelung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachenden Tiere zur Abwanderung zu bewegen. Der Oberbodenabtrag hat nach Beendigung des Winterschlafs der Haselmaus (Anfang Mai) zu erfolgen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Protokoll über die Kontrollbegehungen einzureichen. Die Bauarbeiten dürfen nur begonnen werden, wenn die Vergrämung der Haselmäuse erfolgreich bestätigt wurde. Zudem sind vor Beginn der Rodungsarbeiten mindestens vier geeignete Haselmausnistkästen in angrenzenden und geeigneten Gehölzbereichen anzubringen, um somit verbesserte Habitatbedingungen für gegebenenfalls vergräimte Haselmäuse in der Umgebung zu schaffen (z.B. nördlich des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 262). Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. die Anbringung von Nistkästen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume erfolgt sein. Die vorlaufende Maßnahme ist vor Beginn der Bauausführung von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Sollten sich im Rahmen der Baubegleitung Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten ergeben, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und sind die Arbeiten einzustellen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen, dessen Ergebnisse auch für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Gültigkeit besitzen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- c) Baumhöhlen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges bereits baulich vorgeprägte Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung (Straßenverkehrsfläche) bereits eine anthropogene Überformung gegeben. Natürliche Bodenprofile sind in diesem Bereich nicht mehr zu erwarten. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung im Bereich der Grünfläche bei Durchführung der Planung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes als erhöht zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich weitgehend auf das Plangebiet selbst, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist.

Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die sich derzeit als unbebaute Grünfläche darstellt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch angrenzende Wohnbebauung sowie dazugehörige Hausgärten geprägt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitete Errichtung eines weiteren Wohngebäudes fügt sich daher in die Umgebung ein und wird keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zur Folge haben. Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leistet die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung und dauerhafte Pflege von mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem regionaltypischen Hochstamm-Obstbaum je Baugrundstück.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das rd. 950 m südöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“.

Lage des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“



Quelle: www.natureg.hessen.de (03.05.2019)

genordet, ohne Maßstab

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung des Gebietes kommt und das Landschaftsschutzgebiet auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung liegt, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zur östlich, südlich und westlich vorhandenen Wohnbebauung. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung zu Wohnzwecken ergeben sich für die Wohnqualität der benachbarten Wohnbereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, sind umgehend die dafür zuständigen Behörden zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebiet im Kontext der im direkten Umfeld vorhandenen Wohnbebauung kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7. Erneuerbare Energien 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.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Seitens des Kreisausschusses des Wetteraukreises wird aus der Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung des Plangebietes eine Löschwassermenge von 800 l/min erforderlich ist, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden bereitstehen muss. Dabei darf der Fließdruck im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Sofern eine Bereitstellung dieser Löschwassermengen über das öffentliche Versorgungsnetz nicht realisierbar ist, muss der Löschvorrat durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

§ 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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Limeshain, Brunnen I Rommelhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone III des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Amtlich festgesetzte oder geplante Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Dies findet insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen Anwendung.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 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.

9. Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch 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, Bodenschutz West, 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 i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 06.09.2022 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Ovag Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.09.2022 darauf verwiesen, dass im Plangebiet 0,4-kV-**Stromversorgungsleitungen** der Ovag Netz GmbH verlegt sind. Darüber hinaus befinden sich hier Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sofern die Kabel künftig nicht wie bislang im öffentlichen Bereich liegen sollten, ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, freizuhalten. Hier muss sichergestellt werden, dass die Ovag oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können, sodass eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit erforderlich ist. Ferner wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden **Erdarbeiten** (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau etc.) im Bereich der bestehenden Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich, um Störungen zu vermeiden, vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, in Verbindung setzt.

12. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

13. Bodenordnung

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

14. Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Limeshain aus der Erschließung des Plangebietes und der Herstellung der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	1.045 m²
Allgemeines Wohngebiet	548 m ²
Straßenverkehrsflächen	368 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg	129 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schlink“, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 13.12.2019

Planstand: 23.09.2022

Projektnummer: 22-2707

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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