

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach

Begründung

Bebauungsplan

"Im Pfeifersaal"

Entwurf

Planstand: 01.06.2021

Projektnummer: 225720

Projektleitung: Böttger / Adler

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	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.5	Verfahrensart und -stand	7
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Zulässige Haustypen	12
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.6	Zulässigkeit von Stellplätzen	12
3.7	Verkehrsflächen	12
3.8	Private Grünfläche	12
3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
3.10	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1	Dachgestaltung	13
4.2	Gestaltung von Einfriedungen	13
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	14
4.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5	Wasserrechtliche Festsetzungen	14
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
6.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	15
6.3	Biotopschutzrechtliche Anforderungen	15
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1	Überschwemmungsgebiete	15
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	16
7.3	Oberflächengewässer	17
7.4	Abwasserbeseitigung	17
7.5	Abflussregelung	19
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	19
9	Kampfmittel	20
10	Immissionsschutz	20

11	Denkmalschutz	20
12	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
13	Bodenordnung	21
14	Flächenbilanz	21
15	Anlagen und Gutachten	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Limeshain sollen im Ortsteil Himbach im Bereich zwischen der Straße Am Steinchen im Nordwesten und der Taunusstraße im Südosten auf Veranlassung eines privaten Grundstückseigentümers im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung im Umfang von maximal vier Wohneinheiten auf den rückwärtig an die bestehende Wohnbebauung anschließenden Freiflächen geschaffen werden. Bei den Flächen des eigentlichen Plangebietes handelt es sich um eine weitgehend extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit Apfel-, Süßkirsch- und sonstigen Obstbäumen sowie weiteren Gehölzen. Die Obstbaumbestände innerhalb des Plangebietes bilden zusammen mit den sich westlich des Baugrundstückes befindenden Obstbäumen das gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst südlich Himbach“ (Biotoptyp „Streuobst“). Aufgrund der geplanten Umnutzung der Flächen sowie der damit einhergehenden teilweisen Rodung der Streuobstbestände im Plangebiet bedarf es im Bauleitplanverfahren daher es der Regelung des biotopschutzrechtlichen Ausgleichs.

Im Plangebiet ist der Bau von eingeschossigen Einzelhäusern oder zwei Doppelhäusern vorgesehen, deren Maß entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung begrenzt wird. Die im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes, unmittelbar angrenzend zur Straße Im Pfeifersaal, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen herzustellen. Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße Im Pfeifersaal, wobei die entsprechende Straßenparzelle in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird. Darüber hinaus wurde vorgreiflich des Baugenehmigungsverfahrens die brandschutztechnische Erschließbarkeit der Flächen einschließlich der Zufahrtssituation im Bereich der Straße Am Steinchen sowie im Bereich der Taunusstraße mittels eines dynamischen Schleppkurvennachweises geprüft. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes werden die entsprechenden Flächen durch die Festsetzung von mit Fahrechten zu belastenden Flächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden Wohnbebauung in zentraler Lage des Ortsteiles Himbach geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im Übergang zu der südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Streuobstwiese die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB). Darüber hinaus werden die zugehörige Erschließung und die Freiflächen einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr gesichert. Hinzu kommt die Regelung des erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleichs sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Himbach (Limeshain), Flur 1, die Flurstücke 275 und 602/1 (Straßenparzelle Im Pfeifersaal) und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung entlang der Straße Am Steinchen
Osten: Wohnbebauung entlang der Straße Am Steinchen sowie der Taunusstraße
Süden: Wohnbebauung entlang der Taunusstraße
Westen: Verlauf eines Fußgängerweges sowie daran angrenzend einer Streuobstwiese

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha (2.619 m²), wobei rd. 0,2 ha (2.254 m²) auf das Grundstück (Flurstück 275) entfallen. Bei den Flächen des eigentlichen Plangebietes handelt es sich um eine weitgehend extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit alten Apfel-, Süßkirsch- und sonstigen Obstbäumen sowie weiteren Gehölzen. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Gartenlaube und im Nordwesten, angrenzend zur Straße Im Pfeifersaal, eine Lagerfläche (u.a. Holz und Steine), die eingezäunt ist. Bei den im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäuden Am Steinchen 23 und 25 handelt es sich jeweils um Grenzbebauungen. Im November 2020 wurde ein Verjüngungsschnitt an den Streuobstbeständen durchgeführt sowie Teile der weiteren Gehölze entfernt.

Straße Im Pfeifersaal



Blickrichtung Osten



Eigene Aufnahmen (05/2020 und 06/2020)

Blickrichtung Osten



Blickrichtung Nordost



Eigene Aufnahmen (04/2021)

Darüber hinaus wird in der Gemarkung Himbach, Flur 3, das Flurstück 158 mit einer Größe von rd. 0,3 ha (Plankarte 2) in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen werden der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen zugeordnet.

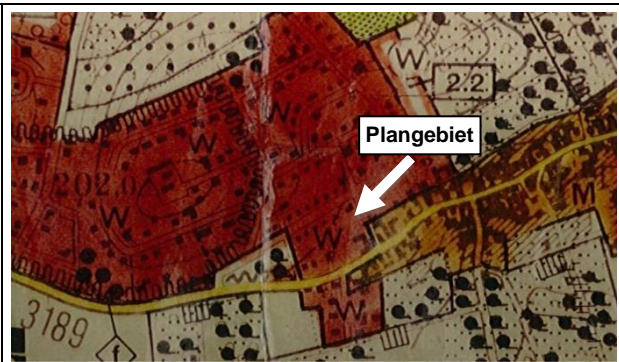
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung mit Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in zentraler Lage im Ortsteil Himbach bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.5 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 ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung mit Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in zentraler Lage im Ortsteil Himbach 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 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 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 gegebenenfalls 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 erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird 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	22.06.2021 Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis Anzeiger Wetteraukreis, Limeshain.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und die geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Himbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie auch über die Bundesautobahn BAB A45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Im Pfeifersaal, die hierzu entsprechend ausgebaut werden soll. Weitergehende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Im Vorfeld wurde die brandschutztechnische Erschließbarkeit der Flächen einschließlich der Zufahrtssituation im Bereich der Straße Am Steinchen sowie im Bereich der Taunusstraße mittels eines dynamischen Schleppkurvennachweises geprüft.

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes werden die entsprechenden Flächen durch die Festsetzung von mit Fahrechten zu belastenden Flächen bauplanungsrechtlich gesichert. Für die im Rahmen der Bauantragsebene nachzuweisenden Pkw-Stellplätze werden im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes, unmittelbar angrenzend zur Straße Im Pfeifersaal, entsprechende Flächen festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der nach dem Bebauungsplan künftig zulässigen Bebauung wird es durch die mögliche Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zusätzlich zu erwartenden wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes 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, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes entspricht.

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 jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. 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 nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter den 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.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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 werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige **Traufhöhe** ein Maß von TH = 4,5 m und die maximal zulässige **Firsthöhe** ein Maß von FH = 9,5 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Einzelhäuser eine Länge von 10 m nicht überschreiten dürfen und bei Doppelhäusern eine Länge von maximal 20 m zulässig ist. 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 Regelungen zur zulässigen Anordnung von Pkw-Stellplätzen.

3.4 Zulässige Haustypen

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

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal eine Wohnung** zulässig ist; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann.

3.6 Zulässigkeit von Stellplätzen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Aus städtebaulicher Sicht dient die Festsetzung u.a. der Reduzierung von Fahrbewegungen innerhalb des Plangebietes im Kontext der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Mit der räumlichen Konzentration der Flächen für den ruhenden Verkehr können zudem größere, zusammenhängende Freiflächen geschaffen werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenparzelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Die Straßenverkehrsflächen umfassen die bestehende Straße Im Pfeifersaal und dienen der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks.

3.8 Private Grünfläche

Im Übergang zu der südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Streuobstwiese, die gemäß § 30 BNatSchG sowie § 13 HAGBNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt, weist der Bebauungsplan zur Verdeutlichung der Pufferfunktion der Freiflächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus.

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Vorgreiflich des Baugenehmigungsverfahrens wurde die brandschutztechnische Erschließbarkeit der Flächen einschließlich der Zufahrtssituation im Bereich der Straße Am Steinchen sowie im Bereich der Taunusstraße mittels eines dynamischen Schleppkurvennachweises geprüft. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes setzt der Bebauungsplan zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der entsprechenden Flächen mit **Fahrrechten zu belastende Flächen** fest. Die Belastung der Flächen mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Auf den mit Fahrrechten zu belastenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

3.10 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 einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört die **Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung** von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind zum Erhalt festgesetzte Laubbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Satteldächer** mit einer Neigung zwischen 30° und 38° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt 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 Einfriedungen

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 ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der 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.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die Grundstücksfreiflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Zudem wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und **Schottergärten** oder -schüttungen unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität der zulässigen baulichen Nachverdichtung insbesondere auf bislang unversiegelten rückwärtigen Grundstücksflächen durch eine grünordnerische Gestaltung und Begrünung der privaten Baugrundstücke gesichert werden kann.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 4 m³ Nutzvolumen je Wohngebäude zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und somit auch zur hydraulischen Entlastung des Abwassersystems geschaffen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden 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 artenschutzrechtlich relevante Vogelarten sowie Fledermausarten hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6.3 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Bei den Flächen des eigentlichen Plangebietes handelt es sich um eine weitgehend extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit alten Apfel-, Süßkirschen und sonstigen Obstbäumen sowie weiteren Gehölzen. Die Obstbaumbestände innerhalb des Plangebietes bilden zusammen mit den sich westlich des Baugrundstückes befindenden Obstbäumen, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst südlich Himbach“ (Biototyp „Streuobst“). Aufgrund der geplanten Umnutzung der Flächen sowie der damit einhergehenden teilweisen Rodung der Streuobstbestände wurden daher Regelungen zum erforderlichen funktionalen biotopschutzrechtlichen Ausgleich in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies umfasst die Herstellung einer Streuobst-Ersatzpflanzung auf einer geeigneten Fläche in der Gemarkung Himbach, Flur 3, das Flurstück 158 (Plankarte 2). Der erforderliche Ausnahmeantrag wird parallel zum weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens gestellt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für maximal vier Wohneinheiten.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einem Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden im Bereich der Straße Im Pfeifersaal sowie innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten und im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone III des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die über die festgesetzte Grundflächenzahl jedoch begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen, durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie durch die Vorgabe zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Hierzu gehört auch die Vorgabe, dass die Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal keine Tiefgaragen oder Unterführungen vorgesehen sind.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bislang auch künftig im Mischsystem. Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Taunusstraße ist durch einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur im Bereich der Straße Im Pfeifersaal sowie innerhalb des Plangebietes geplant, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus wurde im Zuge der Planung durch das Ingenieurbüro Lang-Buhle eine erschließungstechnische Vorprüfung erstellt, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt.

Ferner sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung sowie der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dahingehend kann auf die im Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Satzung verwiesen werden, nach der das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 4 m³ Nutzvolumen je Wohngebäude zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus wird durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge der Planung wurde durch das *Ingenieurbüro Lang-Buhle* eine erschließungstechnische Vorprüfung erstellt, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt. Angesichts der geplanten Nutzung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Diesbezüglich kann auf die im Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Satzung verwiesen werden, nach der das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 4 m³ Nutzvolumen je Wohngebäude zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung werden in der planerischen Abwägung zudem die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen gegenübergestellt.

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9 Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

11 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).

12 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.

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

13 Bodenordnung

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

14 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	
Plankarte 1	2.619 m²
Allgemeines Wohngebiet	1.771 m ²
Straßenverkehrsflächen	365 m ²
Private Grünfläche	483 m ²
Plankarte 2	2.543 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklungsziel: Streuobstwiese	2.543 m ²

15 Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 01.06.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Stand: 31.05.2021

Planstand: 01.06.2021

Projektnummer: 225720

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS
Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de