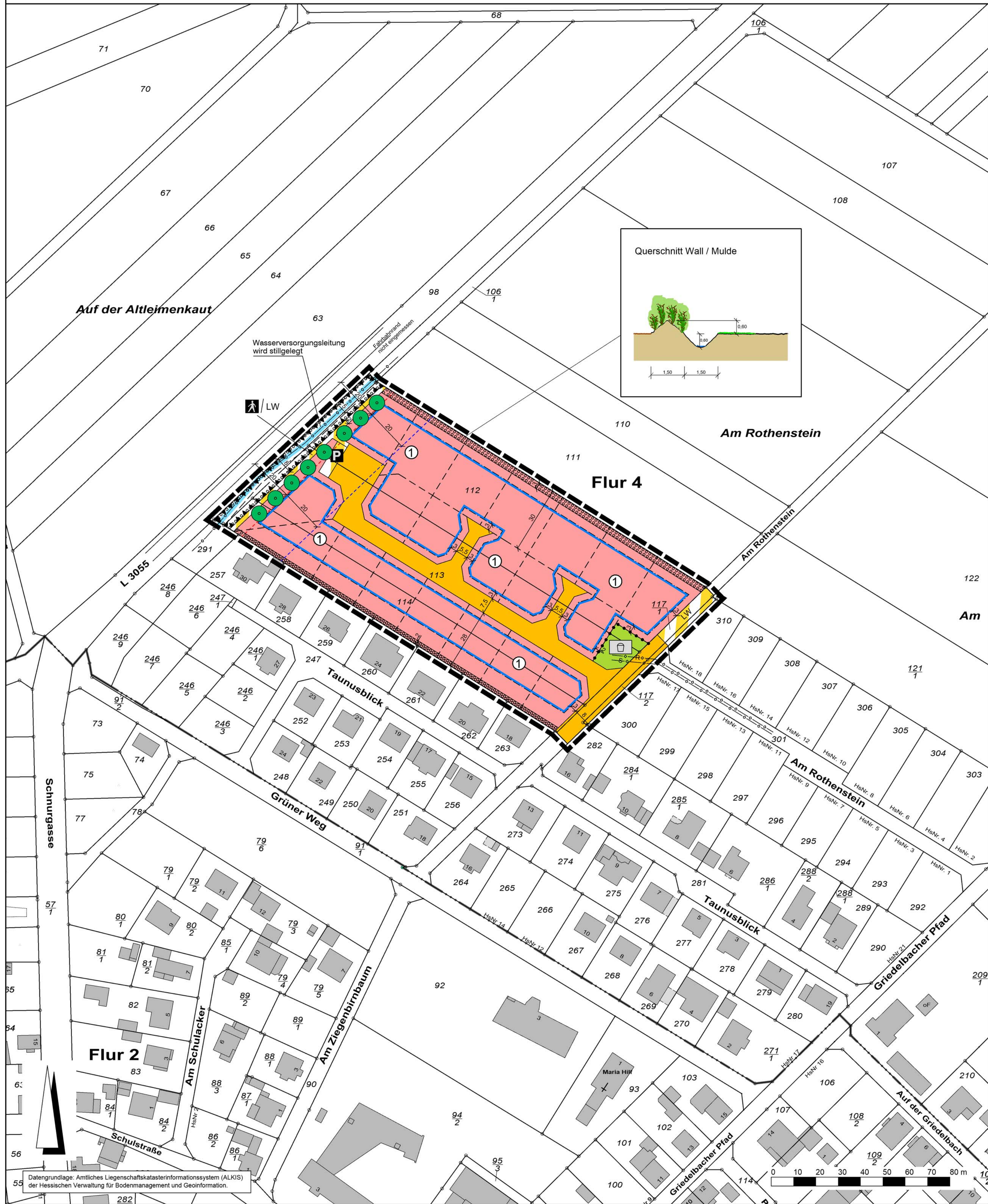


Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Bebauungsplan "Am Rothenstein IV - 4 Bauabschnitt"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2018 (BGBl. I S. 1728), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2020 (GVBl. S. 378), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 4
112
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Öffentliche Parkfläche
Fußweg
LW Landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal
Wasserversorgungsleitung (wird stillgelegt)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Waldsolms zu belasten- de Flächen
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	WA	0,4	0,4	I	o	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die taleisige Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,0m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf taleisig bei eingeschossiger Bauweise max. 9,5m betragen. Bei einseitigem Pultdach darf bei eingeschossiger Bauweise die taleisige Außenwand- und die Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Geländeschnitt taleisig bis zur Oberkante First max. 6,5m betragen.
(Vor Baubeginn ist ein Aufmaß des natürlichen Geländes zu erstellen.)

1.1.2 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L 3055 sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

1.5.1 Je angefangene fünf öffentliche Stellplätze ist entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählt insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 aufgeführten Arten.

1.5.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubrauchhecke im Süden und Norden des Allgemeinen Wohngebietes. Je 4m² gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 2 Laubbäume (2. Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Pflanzliste siehe 4.9. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.5.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 aufgeführten Arten.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dünden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

2.1.1 Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.1.2 Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walmd- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10°-25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen, Artenliste siehe 4.9. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Kocher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.9 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.1.2 Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamthalt von 7 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Bodendenkmäler

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

4.1.2 Im Plangebiet wurde eine Geomagnetische Prospektion durch ein beauftragtes Fachbüro durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes werden weitere Voruntersuchungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Fachbehörde derzeit als nicht notwendig erachtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass weiterhin baubegleitende Untersuchungen notwendig werden können und für weitere Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig wird.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 AltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.3 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.4 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

4.5 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldsolms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3055, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.
An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

4.7 Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

4.8 Brandschutz

In der Gemeinde Waldsolms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung (siehe Begründung, Kapitel 8.6).

4.9 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Rothbuche - Fagus sylvatica
Esche - Fraxinus excelsior
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

Bäume 2. Ordnung
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyrastra
Eberesche - Sorbus aucuparia
Salweide - Salix caprea

Sträucher:
Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
Hainbuche - Carpinus betulus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Faulbaum - Frangula alnus
Hundsrose - Rosa canina
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Kletterpflanzen:
Trompetenblume - Campsis radicans
Clematis - Clematis Montana/
Valdrebe - Clematis-Hybriden
Efeu - Hedera helix
Wald-Geißblatt-Lonicera
Geißblatt - Lonicera caprifolium
Wilder Wein - Parthenocissus
quiquefolia
Kletterkürbisch - Polygonum aubertii
Echter Wein - Vitis vinifera

blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:
Kornelkirsche - Cornus mas
Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
Sommerflieder - Buddlejia davidii
Blauregen - Wisteria sinensis
Buchsbaum - Buxus sempervirens
Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
Deutzie - Deutzia hybrida
Rosen - Rosa div. spec
Zaubernuss - Hamamelis mollis
Flieder - Syringa vulgaris
Hortensie - Hydrangea macrophylla
Sommerspierre - Spiraea bumalda
Mispel - Mespilus germanica
Weigelle - Weigela florida

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 13.12.2019
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.08.2020
30.09.2020

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Waldsolmer Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Waldsolms, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Waldsolms, den

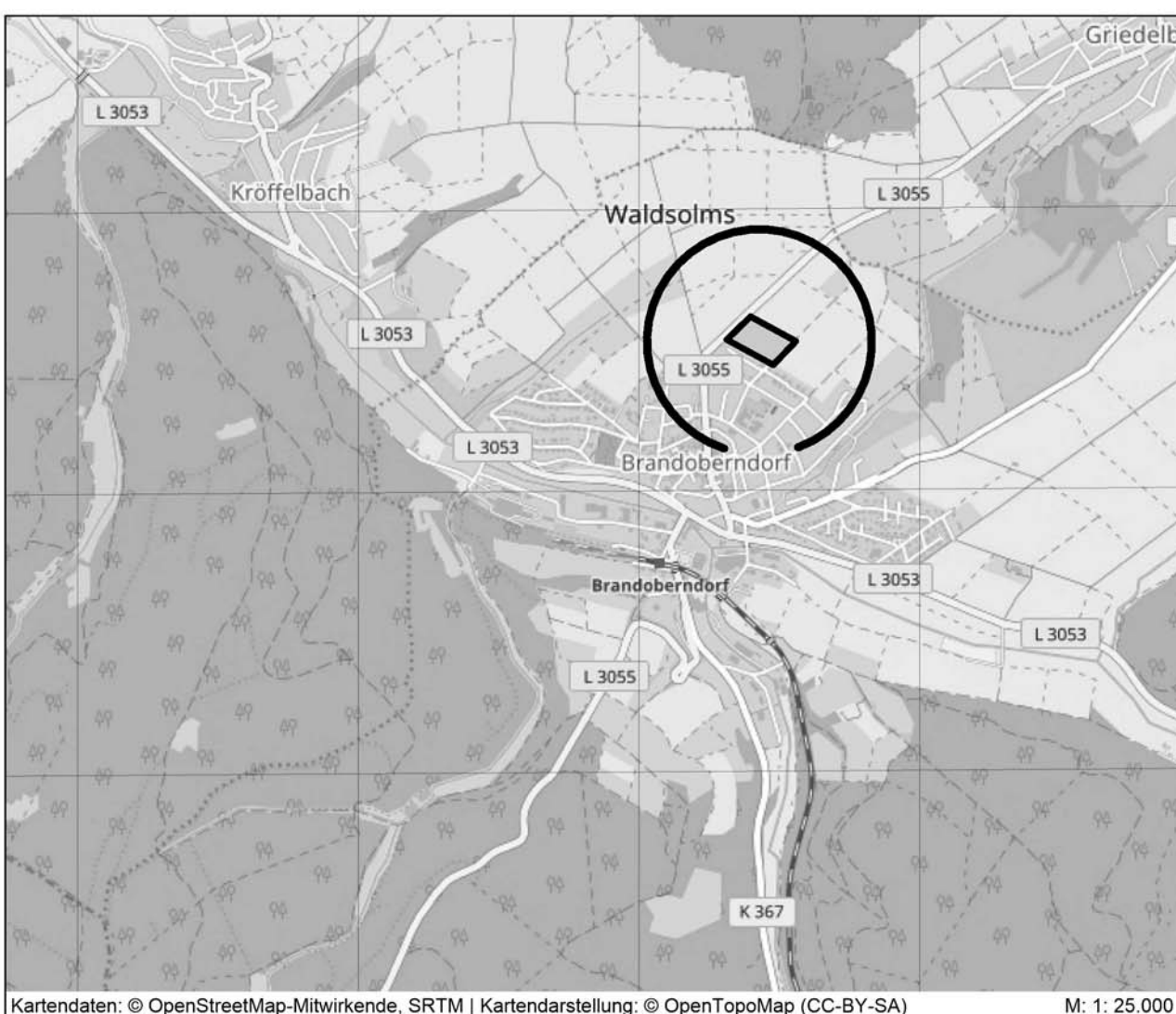
Bürgermeister



Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Bebauungsplan "Am Rothenstein IV

- 4 Bauabschnitt"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Satzung

Stand: 21.10.19/13.01.20
15.01.2020
29.01.2020
14.08.2020
12.11.2020
Wolf / Hailli
Beil
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 210719

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Begründung

Bebauungsplan

„Am Rothenstein IV – 4. Bauabschnitt“

Satzung

Planstand: 12.11.2020

Projektnummer: 210719

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	18
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
8.1 Überschwemmungsgebiet	20
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	20
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
8.4 Abwasserbeseitigung	23
8.5 Abflussregelung	24
8.6 Brandschutz	25
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergaufsicht.....	25
10. Kampfmittel.....	28
11. Immissionsschutz	29
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	29
14. Denkmalschutz	31
15. Bodenordnung.....	31
16. Flächenbilanz.....	32
17. Sonstige Festsetzungen	32

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

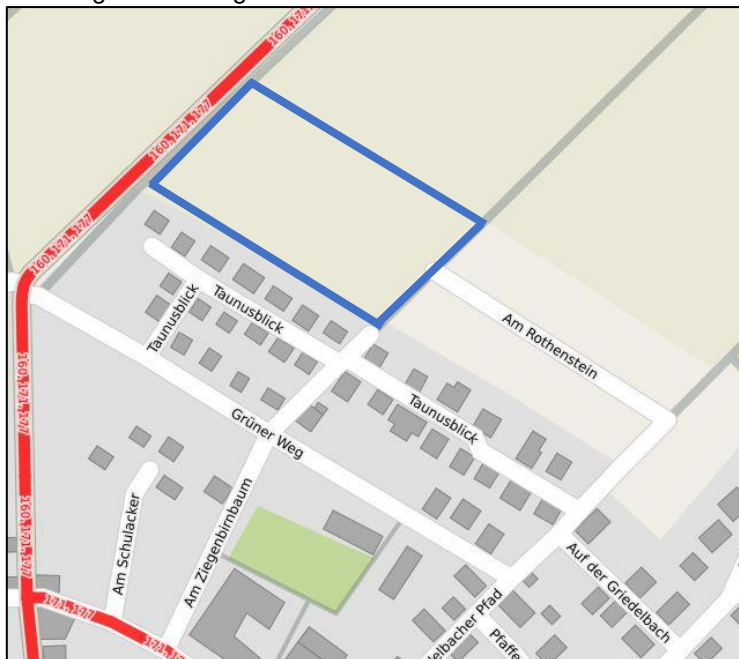
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rothenstein IV – 4. Bauabschnitt“ im Ortsteil Brandoberndorf beschlossen.

Ziel ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von ca. 20 Bauplätzen zu schaffen, um der verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, die seit mehreren Jahren anhält. Daher wurden bereits, unter anderem im Ortsteil Brandoberndorf, Neubaugebiete ausgewiesen, die östlich und südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzen. Um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Wohnbauland insbesondere von Ortsansässigen zu decken, ist geplant, im nördlichen Bereich des Ortsteils Brandoberndorf ein weiteres Wohngebiet auszuweisen, welches die Fortsetzung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Im Rothenstein“ in westlicher Richtung darstellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Neuordnung und Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes ermöglicht. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauGB, wodurch die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden kann. Das Plangebiet soll bedarfsorientiert abschnittsweise erschlossen werden.

Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) aufgestellt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Brandoberndorf



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2020), bearbeitet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brandoberndorf, in der Flur 4 die Flurstücke 106/1 tlw., 112-114, 117/1 tlw. und 117/2 tlw. und somit eine Fläche von 16.943 m².

Neben der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Südosten sowie der Landesstraße im Westen wird die Fläche als Acker und Grünland genutzt. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken befinden

sich Gehölze, Laub- und Obstbäume sowie kleineren Böschungsstrukturen, die derzeit als Ortsrandein- und -begrünung fungieren.

Abbildung 3: Blick auf den westlichen Bereich



Abbildung 4: Blick auf den östlichen und südlichen Bereich



Abbildung 5: Blick auf den südlichen und östlichen Bereich



Abbildung 6: Blick auf den nördlichen Bereich



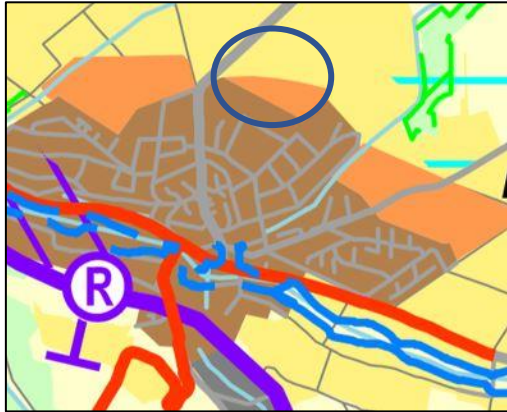
1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen steht die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Gemeinden, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Der Bedarf wird tabellarisch im ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Waldsolms aufgeführt. Der Fokus soll daher auf den Vorranggebieten Siedlung Bestand liegen oder im Falle einer nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPg realisiert werden. Für die Gemeinde Waldsolms sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 14 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 19 WE/ha vorgesehen. Trotz der Tatsache, dass sich das Gebiet zum Teil im Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet, handelt es sich hierbei um ein Gesamtvorhaben mit

einer Größe von 1,69 ha, was sich deutlich unter dem vorgesehenen Wohnsiedlungsflächenbedarf befindet. Da außerdem der Großteil des Plangebietes dennoch als Vorranggebiet Siedlung (geplant) ausgewiesen wird, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

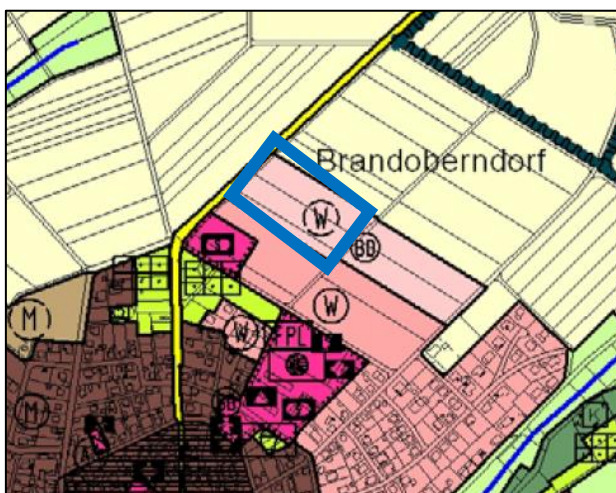
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms als Wohnbaufläche (geplant) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13b angewendet werden kann.

Das Plangebiet grenzt an mehrere bereits rechtskräftige Bebauungspläne an. Schon mit der Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne war der Bereich für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Demnach fügt sich der 4. Bauabschnitt mit den Festsetzungen zur Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung ein und orientiert sich an die bereits vorhandene Bebauung.

Abb. 9: Übersichtskarte mit den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne



Quelle: geoportal.hessen.de

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Am Rothenstein“ aus dem Jahr 2006 weist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, private Kleingärten sowie Anpflanzungsflächen aus.

Im Zuge der 1. Änderung von 2014 wurden die Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Sporthalle) zugunsten weiterer Allgemeiner Wohngebiete sowie weiterer gemischter Bauplätze zurückgenommen, sodass abgesehen von dem hier in Rede stehenden Plangebiet und einem weiteren Areal im Geltungsbereich an der Schnurgasse derzeit hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Vorgaben zur GRZ, der GFZ, der Bauweise und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rothenstein“ (2006)

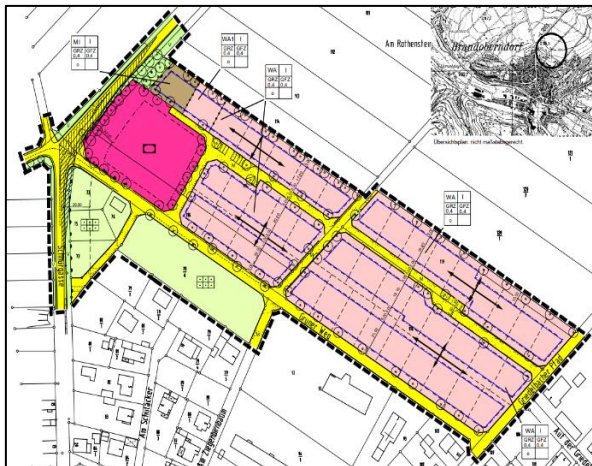
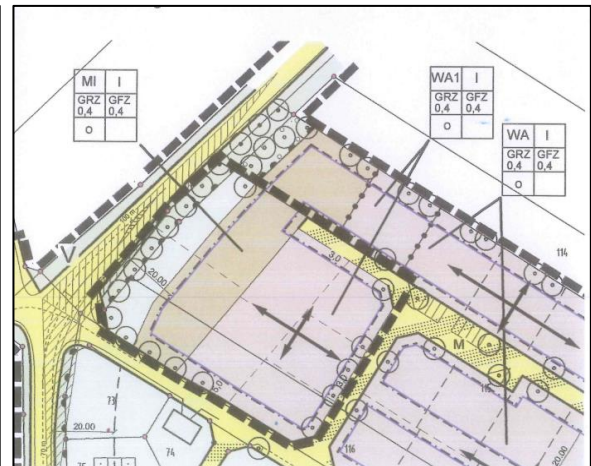
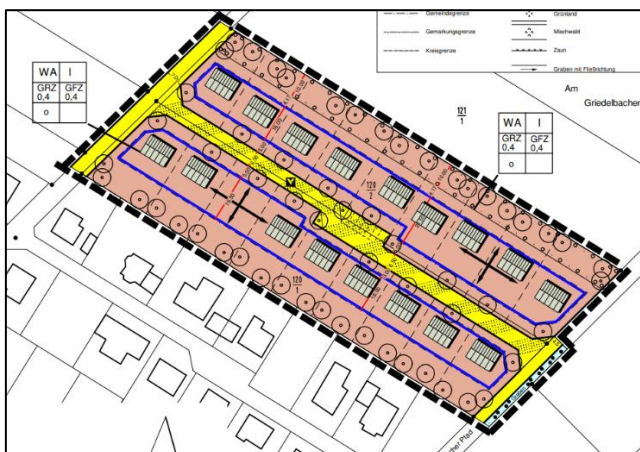


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Rothenstein“ – 1. Änderung (2014)



Im angrenzenden Gebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und GFZ (Geschossflächenzahl) bei 0,4. Zusätzlich wurden eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Z=1 festgelegt. Die 1. Änderung des Plans von 2017, der im Osten angrenzt, hat die GRZ und GFZ von 0,4, sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise fortgeführt. Auch hier gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung des Baugebietes „Am Rothenstein“ (2017)



Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung von Wohnbebauung vorgesehen sind, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den umliegenden Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes im Süden sowie des Allgemeinen Wohngebietes im Südosten entsprechend den Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne, für eine bauliche Erweiterung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die offene Bauweise sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden daher beibehalten. Damit sich das Vorhaben auch in seiner Höhe in die umgebende Bebauung miteinfügt, wurde zusätzlich eine Firsthöhe von 9,5 m aufgenommen. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Die Gemeinde Waldsolms ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich mit einer baulichen Nutzung zu versehen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entgegen, da die innerörtlichen Flächen innerhalb des Ortsteiles Brandoberndorf nahezu ausgeschöpft sind. In den Neubaugebieten sind keine Baulücken mehr vorhanden, insofern besteht zunächst das Erfordernis der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklungen und Abrundungssatzungen der Ortslagen sowie letztendlich dann auch die Neuausweisung von größeren Gebieten, wie bspw. durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird. Zusätzlich überprüft die Gemeinde Waldsolms regelmäßig die Verfügbarkeit von privaten unbebauten Flurstücken. Es handelt sich derzeit um 26 vorhandene Baulücken innerhalb des Ortsteiles Brandoberndorf, die allerdings für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin führt die Gemeinde Waldsolms derzeit eine Liste mit Bauinteressenten für die neuen Wohngebiete des B-Plans „Grüner Weg“ sowie für das vorliegenden Plangebiet, wonach hierfür 42 Anfragen vorliegen. Über den Bebauungsplan „Grüner Weg“ werden sieben neue Bauplätze im Innenbereich generiert, was somit noch lange nicht die deutlich vorhandene Nachfrage abdeckt. Auch durch die Baugebiete der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Rothenstein“ – Bauabschnitt I-III konnte die bisherige Nachfrage an Bauplätzen nicht gedeckt werden, sodass durch das fehlende Innenentwicklungspotenzial die Situation verschärft wird und somit auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung erfolgt daher eine Inanspruchnahme von Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden. Allerdings werden hierdurch 20 neue Bauplätze generiert, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan zwei Drittel des vorhandenen Bedarfes gedeckt werden können.

Weiterhin kann aufgrund der angrenzenden Lage am bebauten Siedlungsrand und der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung der östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete im Bereich „Am Rothenstein“ und „Taunusblick“ kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden, sodass der Ortsteil Brandoberndorf an dieser Stelle eine sinnvolle städtebauliche Ordnung erfährt.

Auch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (siehe Kapitel 1.4) sowie teilweise als Vorranggebiet Siedlung (Planung) (siehe Kapitel 1.3) rechtfertigen die Ausweisung der Flächen im Außenbereich.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die zwar bislang als landwirtschaftliche Flächen in Form von Acker- und

Grünland fungierten, allerdings stehen dieser Betroffenheit im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Abschließend lässt sich daher festhalten, dass das Planvorhaben aufgrund der Abrundung der Ortsrandlage, der damit einhergehenden städtebaulichen Ordnung sowie des nachweislich vorhandenen Bedarfes an Baugrundstücken und der nicht vorhandenen Alternativen das Ziel der Innenentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.12.2019 Bekanntmachung: 06.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.08.2020 – 30.09.2020 Bekanntmachung: 06.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 17.08.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.12.2020

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Waldsolms' Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Waldsolms.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat, um weitere zwei Wochen zu verlängern.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Gemeinde Waldsolms in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

In Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (...)

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient der Ortsrandarrondierung und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b im beschleunigten Verfahren mit Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung, da

- die zulässige überbaubare Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes mit rd. 5.222 m² (WA: 13.055 m² Baugrundstücke x GRZ 0,4) hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² deutlich zurückbleibt,
- durch das Vorhaben kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- zudem keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, wodurch ca. 20 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der im Westen befindlichen Erschließungsstraße „Am Rothenstein“, die rückwertig gelegenen Grundstücke werden über Stichwege und einen Wendehammer erschlossen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebiete vorgenommen. Zudem bietet sich die Erweiterung der bereits bestehenden Bauabschnitte hervorragend für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße „Am Rothenstein“ vorhanden sind. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Norden von Brandoberndorf gewährleistet werden, wodurch sich das Vorhaben aufgrund der Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung und aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Neubaugebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren kann.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker- und Grünlandflächen. Die Fläche ist frei von Gehölzen und baulichen Anlagen. Im westlichen Bereich der zu bebauenden Fläche, entlang der L 3055 verläuft eine Wasserversorgungsleitung, die allerdings im Zuge der vorliegenden Planung stillgelegt und in den östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Erschließungsstraße verlegt wird. Zusätzlich befindet sich im östlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Weg, der

zusätzlich ausgewiesen wird und somit beibehalten werden soll. Entlang der L 3055 befinden sich derzeit Streuobstbäume, die erhalten bleiben sollen.

Die Grundstücke sind entweder in Richtung Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Wohnumfeldqualität des Gebietes einen erhöhten Wohnwert ermöglichen. Die Aufteilung ist auf Ebene der Bauleitplanung unverbindlich und kann an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Für eine weitere Eingrünung des Plangebietes erfolgt zusätzlich die Aufnahme von Anpflanzungsflächen im Norden und Süden. Um des Weiteren einen genügsamen Erholungsfaktor im neuen Wohngebiet zu generieren erfolgt zusätzlich die Aufnahme eines landwirtschaftlichen Weges im Westen, der zugleich als Fußgängerweg fungiert. Im Osten ist außerdem ein Spielplatz vorgesehen, sodass zusätzlich Erholungselemente mit in das Plangebiet einfließen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen kann somit ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen Ortslage, dem Plangebiet und dem Außenbereich harmonisch gestaltet.

Im Westen des Geltungsbereiches wurde zudem eine Bauverbotszone festgesetzt, die bauliche Anlagen gemäß § 23 HStrF innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der Landesstraße L 3055, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, als unzulässig erklärt. Hierzu zählen Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in anderen Fällen die Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße (Am Rothenstein) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Zur Erschließung der ca. 20 Grundstücke erfolgt die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke über eine Stichstraße mit einer Raumbreite von 7,5 m, von welcher wiederum zwei je 5,5 m breite Stichwege mit einer Wendemöglichkeit die Grundstücke in 2. Reihe erschließen.

Zudem werden die rückwärtig gelegenen Grundstücke im Westen des Plangebietes durch eine Wendeanlage erschlossen, auf dem zudem die Errichtung von Parkplätzen vorgesehen ist. Über die Wendeanlage gelangen Fußgänger auf den vorgesehenen Fußgängerweg. Aufgrund der Nähe zur

Landesstraße (L 3055) weist der Standort des neuen Wohngebietes eine optimale Anbindung an die benachbarten Ortsteile Griedelbach und Kröffelbach auf. Zu dem befindet sich eine Bushaltestelle im Zentrum des Ortsteils Brandoberndorf, die fußläufig in 15 Minuten zu erreichen ist. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Ortes ein Bahnhaltepunkt, der in nur 16 Minuten fußläufig zu erreichen ist und Anschlussmöglichkeiten nach Frankfurt am Main bietet. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden und weist somit eine gute Mobilität auf.

Die im Plangebiet bestehenden Feldwege zum Außenbereich werden erhalten, im Bebauungsplan festgesetzt und stehen auch künftig den lw. Betriebsfahrzeugen zur Verfügung.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (26.08.2020)

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen; in allen anderen Fällen ist die Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3055 führen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3055 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

4. 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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Um den vorliegenden Siedlungscharakter zu wahren, soll die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern im Plangebiet erfolgen. Daher wird zusätzlich in die textliche Festsetzung 1.3 eine Begrenzung der Wohnungsanzahl (Wohneinheiten) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Demnach sind bei der Errichtung von Wohngebäuden (Einzelhäuser) 2 Wohneinheiten und im Falle einer Doppelhauserrichtung maximal zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig. Die Gemeinde geht aufgrund der Nachfrage und der bisherigen Entwicklung des Gebietes davon aus, dass voraussichtlich auch im vierten Bauabschnitt nur Einfamilienhäuser errichtet werden. Dennoch soll auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich sein, um weiten Kreisen der Bevölkerung Eigentumsbildung zu ermöglichen und den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung 1.2.1 festgehalten, dass Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Pflanzflächen belegt sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L 3055 bauliche Anlagen unzulässig sind.

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass je angefangene fünf Stellplätze entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dienen darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung

öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise, die Firsthöhe sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

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. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Die Festsetzung liegt an der Obergrenze des § 17 BauNVO und bietet genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

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 um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,4** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so gestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind außerdem die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = 1** vorgegeben. Die Vorgabe ist eine Übernahme aus den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in Kapitel 1.5 bereits erläutert wurden. Somit wird ermöglicht, dass die neue Wohnbebauung die bereits bestehenden Wohngebiete in seiner Höhe nicht überragt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$) von **9,5 m** festgesetzt. Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist der oberste Gebäudeschluss. Bei einseitigem Pultdach darf bei eingeschossiger Bauweise die talseitige Außenwand- und die Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt talseitig bis zur Oberkante First max. 6,5m betragen.

Zusätzlich wird mit aufgeführt, dass die talseitige Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,0m im Allgemeinen Wohngebiet betragen darf, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

Vor Baubeginn und als Bestandteil zum Bauantrag ist ein Aufmaß des natürlichen Geländes zu erstellen und mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils 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.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen/ Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Für Garagen und Carports gilt außerdem angrenzend zur Erschließungsstraße ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche. Eine Ausnahme hierfür gilt allerdings im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 3055, wo bauliche Anlagen unzulässig sind.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitestgehend frei platziert werden kann.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Unter anderem sind Gehwege, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrräder, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Es wird weiterhin festgesetzt, dass je 5 Stellplätze entlang der Straße ein einheimischer Baum zu pflanzen ist.

Zusätzlich sind umgrenzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Plankarte mit dargestellt. Hierfür ist die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehen. Je 4 m² gilt es einen einheimischen, standortgerechten Laubstrauch vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück gilt es außerdem zwei Obstbäume oder zwei Laubbäume (jeweils 2. Ordnung) zu pflanzen. Hierbei ist besonders auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz zu achten.

Darüber hinaus werden im westlichen Bereich des Plangebietes Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind in der Plankarte über ein entsprechendes Symbol dargestellt und sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum nördlichen Außenbereich hin wird die Gestaltung einer Mulde und eines kleinen bepflanzten Walls entlang der Grundstücksgrenze empfohlen, um zum einen bei Starkregenereignissen die Grundstücke vor Erosion und möglichen kleinen Schlammlawinen zu schützen, zum anderen um eine Puffer gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schaffen (siehe auch Skizze auf der Plankarte). Die Errichtung eines Zaunes sollte vermieden werden oder bei Erforderlichkeit hinter dem Wall errichtet werden, wobei der Abstand zur lw. Nutzfläche mindestens 50cm betragen muss. Auch bei den Anpflanzungen sind die Abstände zu den lw. Nutzflächen einzuhalten.

Alle Anpflanzungen, von Bäumen und Sträuchern, sind außerdem mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Zusätzlich ist die Möglichkeit der Errichtung eines Lärmschutzwalls im westlichen Bereich des Geltungsbereiches in die Plankarte mitaufgenommen worden, da das Plangebiet unmittelbar an der Landesstraße L3055 liegt. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsplanung, weshalb die Errichtung eines Walls vor allem empfohlen wird, sodass die vom Verkehrsaufkommen der Landesstraße L 3055 ausgehenden Immissionen für das Plangebiet reduziert werden und keine Einschränkung darstellen. Im Falle der Wallerrichtung ist der Wall so aufzuschütten, dass die Bäume, die bereits außerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt sind, weiterhin erhalten werden können. Dies gilt vor allem für den Wurzelraum der Bäume, der gemäß der DIN 1829 freizuhalten ist.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokal-klimatischen Aspekten Rechnung zu tragen und eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, da hierdurch die Freiflächen- sowie die Wohnumfeldqualität gesteigert werden kann.

Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen, dass Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück von der Straßenseite aus zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Vor allem im Bereich der geplanten Erschließungsstraße kann der Höhenunterschied bei der Gestaltung von Böschungsbereichen zwingend erforderlich werden. Aber auch im weiteren Verlauf der Planstraßen in Verbindung mit der derzeitigen aktuellen Topographie wird die Notwendigkeit dieser Festsetzung gesehen.

Im östlichen Bereich des Gebietes wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, da die Anzahl der Bauplätze (auch im Umfeld) die Gestaltung und das Angebot von öffentlichen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität fordert.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen und Stellplätze sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dach- und Fassadengestaltung

Über die Festsetzung (2.1) wird die Dach- und Fassadengestaltung geregelt, wodurch der Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1 sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech zulässig. Hierdurch werden zudem ökologische und klimatische Aspekte durch die Begründung der Dächer mitaufgegriffen. Es wird weiterhin die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht, sodass den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 sind beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte Pultdächer zu wählen. Somit kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung harmonisch weitergeführt werden. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10°-25°. Dachneigungen unter 20° sind dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung vorgesehen ist. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Bautechnik (09.09.2020)

(Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Nr. 2.1.1) Es wird empfohlen, die Oberfläche der Dacheindeckung expliziert anzugeben (engobiert, glasiert etc.). Die Oberflächen können unterschiedlich stark spiegeln bzw. reflektieren.

Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des Wohnumfeldes zu sichern und eine umfangreiche Anzahl an Grünflächen am Rande der Ortslage zu erzielen. Um daher ein einheitliches Bild fortzuführen wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt sind.

Für das Plangebiet sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen zur Berücksichtigung der ökologischen und klimatischen Aspekte vorgesehen. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind für die vorliegende Planung zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Gartenflächen zu nutzen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen¹. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität der Wohnumfeldes.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es für die Verwertung und die Reduzierung des Niederschlagswassers eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von 7 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, zu errichten.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung in der vorliegenden Entwicklungssatzung) von überschüssigem Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

¹ bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m² ist zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,4 (=240m²) und gemäß § 19 Abs.4 BauNVO (GRZ II = 120m²) auf 360 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 240 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung auch 240 m² als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete). Hiervon sind wiederum 30% der Flächen mit Laubsträuchern, Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen, also auf 72m².

7. 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 und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB unter Anwendung von § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden 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 und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anhang zur Begründung beigefügt wird.

Es ist zu erwähnen, dass in Zuge der Bauleitplanungen zu den vorherigen Bauabschnitten das Vorkommen der Feldlerche nachgewiesen wurde. Durch die bereits unternommenen Maßnahmen und der Bebauung der Grundstücke konnten die Störfaktoren allerdings ausgeglichen werden, sodass keine weitere Ausgleichsmaßnahme für die vorliegende Planung notwendig ist.

Dem Planverfasser sowie der Gemeinde Waldsolms liegen daher zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (30.09.2020)

Zum Heizen und zur Wärmeerzeugung sind nur regenerative Energieträger im Plangebiet zulässig. Zu den regenerativen Energieträgern zählen auch Stückholz, Holzpellets, und Holzhackschnitzel, soweit dieses Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft kommt.

Begründung: Sowohl von der Bundesregierung wie von der Landesregierung wird die Reduzierung der Emissionen von klimarelevanten Treibhausgasen propagiert, um die Ziele des Pariser Klimaabkommens einzuhalten um die Erwärmung des Weltklimas auf 2 Grad in Bezug auf die vorindustrielle Zeit zu begrenzen. Gemäß dem integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 der Hessischen Landesregierung soll das Land Hessen klimaneutral werden. Dazu kommt gemäß diesem integrierten Klimaschutzplan den Maßnahmen, die von den Kommunen zu ergreifen sind, eine besondere Bedeutung zu. Als einer der ersten Schritte muss verhindert werden, dass durch neue Planungen die bisher Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂) weiter erhöht werden. Die Festlegung ist verhältnismäßig, da zur Wärmeerzeugung ausreichend alternative Heizsysteme (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Heizen mit Holz) auf dem Markt verfügbar sind.

8. 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 20 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Westen des Plangebietes erfolgen kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird. Des Weiteren wurde eine wasserrechtliche Festsetzung berücksichtigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (24.09.2020)

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird. Des Weiteren wurde eine wasserrechtliche Festsetzung berücksichtigt.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (24.09.2020)

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung sind die ausreichende Bodendurchlässigkeit (kf-Wert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht- / Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen, nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Wie in der Plankarte ersichtlich ist, befindet sich östlich des Plangebietes bereits ein Trennsystem, sodass die zukünftige Erschließungsplanung durch einen Anschluss an das Trennsystem gesichert und in das Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes eingeleitet werden soll.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (24.09.2020)

Abwasserableitung

Es wird auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise verwiesen. Die für das Planungsgebiet vorgesehenen Abwasseranlagen sind in den Planungsunterlagen entsprechend zu beschreiben, die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist nachzuweisen. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet bei künftigen SMUSI-Nachweisen der Mischwasserentlastungsanlagen entsprechend zu berücksichtigen. Für ggf. im Trennsystem entwässerte Bereiche des Baugebietes ist unter Anwendung des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu prüfen, ob eine Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserbehandlung erforderlich werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem im Trennsystem entwässerten Bereich des Baugebietes in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig, ein entsprechender Erlaubnisantrag unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der vorgenannten Prüfung (nach ATV-DVWK M 153) ist der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises rechtzeitig vor Beginn der Einleitung vorzulegen.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (01.09.2020)

1. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die im Plan dargestellten Wendehammer und der Wendekreis müssen entsprechend Bild 59 (Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge) oder Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsetzungsfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

4. In der Gemeinde Waldsolms steht für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14,36 HBO)

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergaufsicht

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (24.09.2020)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Es wird eine Recherche der zuständigen Kommune in eigener Verantwortung empfohlen. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (02.10.2020)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des LahnDill-Kreises und bei der Gemeinde Waldsolms einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 62 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

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

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (24.09.2020)

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Das Befahren der Böden mit Baufahrzeugen und sonstigen nicht landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist zu unterlassen. Außerdem wird auf die Vorgaben des § 202 Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens verwiesen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ gemäß § 12 BBodSchV zu beachten und einzuhalten.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (02.10.2020)

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes grundlegend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Die in der Begründung unter Punkt 9 genannten Maßnahmen zum Bodenschutz sowie die Minderungsmaßnahmen aus Kapitel 4.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind von der Erschließungsplanung sowie der Bauausführung unbedingt zu befolgen.

Regierungspräsidium Gießen, Landwirtschaft, Dez. 51.1 (02.10.2020)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung kann bezüglich des Belanges Landwirtschaft und Vorsorgender Bodenschutz zugestimmt werden. Es wird angeregt, den verlorengehenden Teil des "Vorranggebietes für Landwirtschaft" (6 .3-1) wieder an anderer Stelle in gleichem Umfang und Wertigkeit auszuweisen; beispielsweise oberhalb (nördlich) des Baugebietes "Am Rothenstein" (2017), siehe Abb. 1. (in der Abwägung).

Bergaufsicht

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, Dez. 44.1 (02.10.2020)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in drei Schächten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (22.09.2020)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

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

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

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Baugrundstücks nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

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.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (30.09.2020)

Zum Heizen und zur Wärmeerzeugung sind nur regenerative Energieträger im Plangebiet zulässig. Zu den regenerativen Energieträgern zählen auch Struckholz, Holzpellets, und Holz-Hackschnitzel, soweit dieses Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft kommt.

Begründung:

Sowohl von der Bundesregierung wie von der Landesregierung wird die Reduzierung der Emissionen von klimarelevanten Treibhausgasen propagiert, um die Ziele des Pariser Klimaabkommens einzuhalten um die Erwärmung des Weltklimas auf 2 Grad in Bezug auf die vorindustrielle Zeit zu begrenzen.

Gemäß dem integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 der Hessischen Landesregierung soll das Land Hessen klimaneutral werden. Dazu kommt gemäß diesem integrierten Klimaschutzplan den Maßnahmen, die von den Kommunen zu ergreifen sind, eine besondere Bedeutung zu. Als einer der ersten Schritte muss verhindert werden~ dass durch neue Planungen die bisher Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂) weiter erhöht werden. Die Festlegung ist verhältnismäßig, da zur Wärmeerzeugung ausreichend alternative Heizsysteme (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Heizen mit Holz) auf dem Markt verfügbar sind.

13. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom AG (04.09.2020)

Zur Versorgung vom Baugebiet "Am Rothenstein IV" mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher wird beantragt folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Vorhabensträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

14. Denkmalschutz

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

Im Oktober 2020 wurde im Auftrag der Gemeinde Waldsolms für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Fläche von 1,6 ha mittels Magnetometerprospektion durch das Büro *Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR* untersucht, um archäologische Funde zu lokalisieren und Anhaltspunkte zum archäologischen Potential des Areals zu erhalten. Die Ergebnisse ergaben, dass die Einschätzung eines archäologischen Potentials nur ansatzweise möglich ist, dass die Bewertbarkeit durch großflächige geologisch-bodenkundliche Phänomene stark eingeschränkt ist und sich die geologisch-bodenkundlichen und archäologischen Befunde daher nicht voneinander unterscheiden lassen. Bis auf einen Grabenverlauf waren im Rahmen der Magnetometerprospektion keine Anomalien erkennbar, die zuverlässig als archäologische Strukturen angesprochen werden können. Abschließend wird jedoch darauf hingewiesen, dass Anomalien vorliegen, die aufgrund ihrer Messwerte, Form und Größe als verfüllte Gruben interpretiert werden können.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	16.943 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	13.055 m ²
Erschließungsstraße Planung	2.363 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	494 m ²
Öffentliche Grünfläche	277 m ²
Lärmschutzwall	754 m ²

17. Sonstige Festsetzungen

Im Westen des Geltungsbereiches wird die vorhandene Leitung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

Weitere Infrastrukturleitungen oder zu berücksichtigende gesetzliche Vorgaben werden zum nächsten Verfahrensschritt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

18. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, M.Sc. Biologie, C. Gropp, Stand: 08/2020

Planstand: 12.11.2020

Projektnummer: 210719

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan

„Am Rothenstein IV – 4. Bauabschnitt“

Satzung

Planstand: 12.11.2020

Projektnummer: 210719

Projektleitung: Gropp

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. Beschreibung der Planung	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....	4
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	4
4.2 Wasser	7
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	8
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	9
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	11
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	12
4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	12
4.8 Biologische Vielfalt	12
4.9 Orts- und Landschaftsbild	13
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	13
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	14
5. Eingriffsregelungen.....	15
6. Quellenverzeichnis	15

1. Beschreibung der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 13.12.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothenstein IV“ – 4. Bauabschnitt im Verfahren gemäß § 13b i.V. mit § 13a BauGB beschlossen. Zur Ausweisung gelangt analog der angrenzenden Nutzungen ein Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Neuordnung und Abrundung des nord-östlichen Ortsrandes ermöglicht. Das Plangebiet soll bedarfsorientiert abschnittsweise erschlossen werden.

Es sind ca. 20 Bauplätze vorgesehen. Um den vorliegenden Siedlungscharakter zu wahren, erfolgt die Errichtung von Einfamilienhäusern im Plangebiet. Daher wird eine Begrenzung der Wohnungsanzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Demnach sind bei der Errichtung von Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird auf ein Maß von $GRZ = 0,4$ und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von $GFZ = 0,4$ festgesetzt. Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit $Z = 1$ vorgegeben. Zudem wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgesetzt.

Ausgehend von der bestehenden Straße (Am Rothenstein) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt nördlich im Ortsteil Brandoberndorf. Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Des Weiteren verläuft entlang der westlichen Plangeietsgrenze ein Grünstreifen mit einer einseitigen Baumreihe. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze besteht eine asphaltierte Straßenverkehrsfläche. Westlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche an das Plangebiet an. Südlich bestehen Wohnbebauungen mit Hausgärten und östlich das Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rothenstein“ (**Abb. 1**). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 106/1tlw., 112-114, 117/1 tlw. und 117/2 tlw. in der Flur 4, Gemarkung Brandoberndorf und somit eine Fläche von 16.943 m².

Naturräumlich liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Klausling (1988) in der Teileinheit 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend planar und schwankt zwischen 283 m ü. NN. und etwa 285 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (blau umrandet) im Luftbild (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 27.07.2020, eigene Bearbeitung).

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen steht die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms als Wohnbaufläche (geplant) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13b angewendet werden kann.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUEL 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Beschreibung und -bewertung

Die Böden des Plangebietes setzen sich aus Braunerden zusammen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad für die im Plangebiet vorhandenen Böden wird als „gering“ angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,3 - 0,4$ eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Mit der vorliegenden Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Mit der Umsetzung der Planung findet eine Inanspruchnahme von unversiegelten Ackerflächen im Außenbereich im Umfang von 16.943 m² statt. Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximal durch 5.222 m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere 0,2 von zusätzlich 2.611 m² möglich.

Altlasten und Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Der Boden im Plangebiet ist landwirtschaftlich vorgeprägt, der mit der Umsetzung der Planung überplant wird.

Bodenkompensation

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt (Acker). Daher besitzen sie Funktionen für den Naturhaushalt. Diese Flächen werden überplant. Durch die Neuversiegelungen werden die Böden dauerhaft in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Es stehen weitere Flächen der Landwirtschaft in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Im Verfahren nach § 13b BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

Hinweis zur Erosionsanfälligkeit

Durch die hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um der Erosionsanfälligkeit entgegen zu wirken. Im Allgemeinen lassen sich Erosionsprozesse durch eine großzügige Bepflanzung der Freiflächen minimieren. Geeignet sind beispielsweise *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling) oder *Crataegus spec.* (Weißdorn). Diese Gehölze beugen nicht nur der Erosion vor, sondern sind zudem wichtige Bienenweiden, Frucht-, Vogelschutz- sowie Nistgehölze und können somit dem allgemeinen Artensterben entgegenwirken.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind keine erheblichen Bodenveränderungen im Plangebiet zu erwarten, da die anhaltenden landwirtschaftlichen Nutzungen in den Flächen voraussichtlich weiterfortgeführt werden würde.

Bei Umsetzung der Planung sind Bodeneingriffe in Form von Versiegelung, -verdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung zu erwarten. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Bodenvorbelastung wird die Umsetzung der Planung zum Verlust der Bodenfunktionen im Plangebiet führen.

Minderung des Bodeneingriffs

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt und besitzen hierdurch eine Funktion für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft. Durch die Bodenfunktionsbewertung der Böden im Plangebiet, die mit einer geringen bodenfunktionalen Gesamtwertung angegeben wird, sowie dem Umfang an Neuversiegelungen, ergeben sich durch den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser im Gesamten eine **mittlere Konfliktsituation**.

4.2 Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Abfluss- oder Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Nordwestlich liegt, 680 m entfernt zum Plangebiet, die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. Kröfelbach, Waldsolms-Kröfelbach“.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Südlich verläuft, in ca. 690 m Entfernung zum Plangebiet, das Fließgewässer Solmsbach, aus östlicher kommend in nordwestlicher Richtung. Beidseitig des Fließgewässers sind Überschwemmungs- und Abflussgebiete verzeichnet (HQ 100). Die vorliegende Planung tangiert jedoch kein Überschwemmungs- oder Abflussgebiet (Abb. 2).

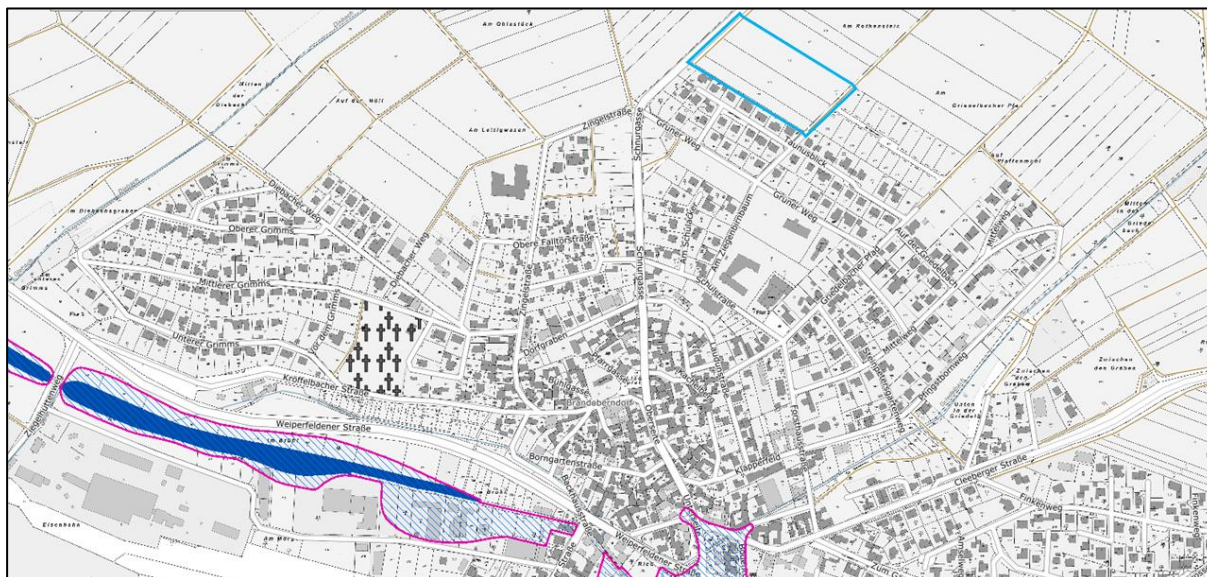


Abb. 2: Lage der Überschwemmungs- und Abflussgebiete zum Plangebiet (Geoportal Hessen, Zugriff: 27.07.2020, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu unversiegelt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen. Durch die Neuversiegelungen im Plangebiet ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen, während der Oberflächenabfluss gesteigert wird. Durch den

Umfang des Plangebietes ergeben sich durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser im Gesamten eine **mittlere Konfliktsituation**.

Zur Eingriffsminimierung sind u. a. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Weiterhin ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 7 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Bestandsaufnahme

Die Freiflächen des Plangebietes sind von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Aufgrund der Topografie des Geländes im Bereich des Plangebietes ist mit einem Kaltluftabstrom in Bereichen des südlich anschließenden Siedlungsbereiches zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planung stehen diese Flächen der Kaltluftbildung nicht mehr zur Verfügung. Es sind im Umland jedoch weiterhin ausreichende Offenlandbereiche vorhanden, die zu einem Kaltluftabstrom in den Siedlungsbereich führen.

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich keine besonderen, für das Klima und dem Klimawandel relevanten Emissionen zur Folge haben, wenn im Plangebiet emissionsarme Wohnbebauungen entwickelt werden. Das mit der Umsetzung der Planung gesteigerte Verkehrsaufkommen wird sich im überschaubaren Rahmen halten. Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Weiterhin sind Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Schule fußläufig zu erreichen, wodurch das Verkehrsaufkommen reduziert werden kann.

Eingriffsbewertung

Durch die Planung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Die umliegenden Freiflächen werden weiterhin ausreichend für die Frisch- und Kaltluftzufuhr beitragen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Zur Eingriffsminimierung sind 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.6 zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen. Weiterhin ist je angefangene fünf öffentliche Stellplätze entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Süden und Norden des Allgemeinen Wohngebietes ist je 4 m² ein standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 2 Laubbäume (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im April und Mai 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Brandoberndorf. Das Plangebiet umfasst nahezu nur intensiv genutzte Ackerflächen (**Abb. 3**). Zwischen den Ackerflächen und den südlich angrenzenden Bebauungen ist ein Grünstreifen vorhanden (**Abb. 4**). Des Weiteren liegt im westlichen Plangebiet eine Grünfläche. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine asphaltierte Straßenfläche im Plangebiet vorhanden (**Abb. 5**). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft, parallel zur Schnurgasse, eine einseitige Baumreihe außerhalb des Plangebietes (**Abb. 6**).

Tab. 2: Die in den entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets gefundenen Pflanzenarten:

Art	Deutscher Name	Westliche Grünfläche	Südlicher Grünstreifen
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz		x
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Wohlrichendes Ruchgras		x
<i>Brassica napus</i>	Raps		x
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel		x
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel		x
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras		x
<i>Galium album agg.</i>	Artengruppe der Weißen Labkräuter		x
<i>Holcus lanatus</i>	Wollige Honiggras		x
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel	x	
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich		x
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras		x

<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum	x	
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobskraut		x
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	x	
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	x	
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnliche Feldsalat	x	
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke	x	



Abb. 3: Im Plangebiet liegenden Ackerflächen sowie südlich anschließende Wohnbebauungen.



Abb. 4: Übergang von den im Plangebiet liegenden Ackerflächen zu den südlich angrenzenden Wohnbebauungen.



Abb. 5: Entlang der östlichen Plangeietsgrenze verlaufende Asphaltstraße sowie östlich anschließende Wohnbebauungen des Plangebietes „Am Rothenstein“.



Abb. 6: Entlang der westlichen Plangeietsgrenze verlaufenden einseitige Baumreihe und der angrenzenden Straße Schnurgasse.

Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (Straße) und mittlere Bedeutung zu (Grünstreifen, Grünfläche, Ackerflächen). Das gesamte Plangebiet ist recht arten- und strukturarm. Mit der vorliegenden Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Mit der Umsetzung der Planung findet eine Inanspruchnahme von unversiegelten Ackerflächen im Außenbereich im Umfang von 16.943 m² statt. Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximal durch 5.222 m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere 0,2 von zusätzlich 2.611 m² möglich. Dies betrifft überwiegend die Ackerflächen mit einer mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit. Durch die ermöglichten Neuversiegelungen ergibt sich somit in der Zusammenschau eine **mittlere Konfliktsituation**.

Zur Eingriffsminimierung sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz

dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Weiterhin sind 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.6 zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen. Je angefangene fünf öffentliche Stellplätze ist entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Hinweis

Die hochwertige Baumreihe, welche direkt westlich am Plangebiet angrenzend wächst, wird von der Planung nicht überplant. Es ist, im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze, die Errichtung eines Lärmschutzwalls in die Plankarte mitaufgenommen worden. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsplanung, weshalb die Errichtung eines Walls vor allem empfohlen wird. Im Falle der Wallerrichtung ist der Wall so aufzuschütten, dass die Bäume weiterhin erhalten werden können. Bei der Errichtung des Schutzwalls sind die Richtlinien zum Baumschutz nach DIN 18920 zu beachten. Dementsprechend ist auf den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume zu achten. Eine Überschüttung des Wurzelbereiches soll verhindert werden.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind nur wenige Strukturen vorhanden, die Tieren einen dauerhaften Lebensraum bieten. Brutreviere von bodenbrütenden Vögeln des Offenlandes sind durch die Nähe zum bestehenden Siedlungsraum sowie zum östlich anschließende Baugebiet und durch die westliche anschließende Baumreihe nur bedingt im Plangebiet anzunehmen. Im Planungsprozess zum östlich anschließenden Baugebiet „Am Rothenberg“ wurden im Planverfahren anhaltende Störfaktoren genannt, die von dem damaligen Siedlungsraum ausgingen, sodass direkte Brutvorkommen in der damaligen Planung ausgeschlossen worden. Es wurden jedoch Kulissenwirkungen durch die nördliche Verschiebung des Siedlungsrandes in Offenlandbereiche angenommen. Daher wurde im Bebauungsplan „Am Rothenstein“ in der Gemarkung Brandoberndorf in der Flur 6, Flurstück 24 eine Buntbrachfläche von 1.000 m² zum Ausgleich festgesetzt, um die Kulissenwirkung auf ein potenziell angenommenes Revier der Feldlerche zu kompensieren. Durch die Kulissenwirkung des bestehenden Siedlungsraumes sowie durch die neuerrichteten Wohnbebauungen des Plangebietes „Am Rothenstein“, sind dauerhafte Brutreviere in der vorliegenden Planung auszuschließen. Ein weiterer Ausgleich für die Feldlerche wird bei der vorliegenden Planung daher nicht notwendig, da diese bereits bei dem vorangegangenen Bauabschnitt beachtet und kompensiert wurde. Weitere Vorkommen der Feldlerche wurden bei den Begehungen nördlich und westlich festgestellt, die allerdings außerhalb der zu beachtenden Kulissenwirkung verzeichnet wurden (> 100 m). Vergrämungseffekte sind daher nicht anzunehmen.

Im Bereich der westlich angrenzenden Baumreihe sind weitere Brutvorkommen von Vogelarten möglich. Durch den Siedlungsraum und die angrenzende Straße, sind mit allgemein häufig vorkommenden Vogelarten zurechnen, die bereits an die vorherrschenden Störfaktoren im Gebiet angepasst sind. Bei der Begehung konnten u. a. einzelne Exemplare des Hausrotschwanzes, der Ringeltaube und des Haussperlings im Bereich des Plangebietes erfasst werden. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Störfaktoren im Gebiet, die sich negativ auf die vorkommenden Vogelarten auswirken wird. Weiterhin sieht der Bebauungsplan im westlichen Bereich die Anpflanzung

weiterer Gehölze vor, die den Vögeln als Brutrevier dienen können. Zudem wird die westlich an das Plangebiet angrenzende Baumreihe von der Planung nicht überplant (unter Beachtung der DIN 18920). Im Gebiet vorkommenden Vogelarten können durch das Anbringen von Nisthilfen wichtige Bruthabitate geschaffen werden.

Eine Betroffenheit der Haselmaus kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, das keine Nist- und Nährgehölze im Plangebiet überplant werden. Ackerflächen bieten Reptilien kein dauerhaft geeignetes Habitat. Daher ist eine Betroffenheit durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht anzunehmen. Es stehen im näheren Umland ausreichend Grünlandflächen, Gehölze und Ackerflächen zur Verfügung, die potenziell hochwertigere Lebensräume für die Fauna darbieten als das Plangebiet. Daher ist mit der Umsetzung der Planung von keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Fauna auszugehen.

Um allgemein Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Sollen bauliche Maßnahmen in der Phase vom 1. März bis zum 30. September (Brut- und Aufzuchtphase) beginnen, ist die betreffenden Flächen von Anbeginn der Brutzeit unattraktiv zu halten. Dies kann durch das fachgerechte Anbringen von Flatterband gewährleistet werden. Alternativ kann auch ein regelmäßiges Grubbern (etwa alle 4 - 6 Wochen) durch einen Landwirt erfolgen. Sobald der Geltungsbereich in großen Teilen bebaut wird oder bereits bebaut ist, können die Maßnahmen unterbleiben, da dann stets Störungen durch menschliche Anwesenheit gegeben sind.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es sind keine Natura-2000-Gebiete durch die Planung direkt betroffen. Im Umkreis von 2 km ist kein Natura-2000-Gebiet verzeichnet. Eine indirekte Beeinträchtigung durch die Planung ist somit ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Naturparks Hochtaunus. Durch die Lage im Bereich des bestehenden Ortskerns sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark ersichtlich.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Nach dem NaturegViewer Hessens sind innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes keine geschützten Biotope verzeichnet. Es liegen keine Kompensationsmaßnahmen im Wirkungsraum der Planung.

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und

Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Experten gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich mit einer keiner wesentlichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Bebauung liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Es liegt auch keins im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet. Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen, einer asphaltierten Straße sowie kleineren Grünflächen zusammen. Die Flächen liegen im Bereich des bestehenden Siedlungsrandes und dem Baugebiet „Am Rothenstein“. Mit Umsetzung der Planung entsteht, in Kombination mit dem Baugebiet „Am Rothenstein“, eine durchgängige Siedlungserweiterung. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Neuordnung und Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes ermöglicht. Eine Zersiedelung ist daher nicht gegeben. Erheblich negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher nicht ersichtlich.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Siedlung / Wohnen

Das Plangebiet grenzt südlich an Wohnbebauungen eines Allgemeinen Wohngebietes sowie östlich an ein Baugebiet eines Allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich sowie westlich grenzen Ackerflächen an. Das Umland ist somit teilweise anthropogen vorgeprägt. Im Zuge der Umsetzung der Planung findet eine kleinflächige Erweiterung mit Wohnbebauungen statt. Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit einer leichten Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Weiterhin ist eine minimale Zunahme an Lärm- und Lichtimmissionen möglich. Durch die Nutzung der neuerrichteten Wohnanlagen kann es zu einer geringen Erhöhung von Treibhausgasen im Gebiet kommen. Für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ersichtlich. Durch die geplante Zuordnung des Gebietstypen Allgemeinen Wohngebiet zu den bereits vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Erholung / Freizeitnutzung

Das Plangebiet besitzt durch die Ortslage und dessen Nutzung als intensives Ackerland, nur ein geringes Naherholungspotenzial. In der Umgebung sind weitere, hochwertige Flächen vorhanden (Wald, Offenlandbereiche), die fußläufig schnell zu erreichen sind und ein deutlich höheres Naherholungswert aufweisen.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Laut dem Geoportal Hessens ist direkt südlich des Plangebietes ein Bodendenkmal verzeichnet (Abb. 7).

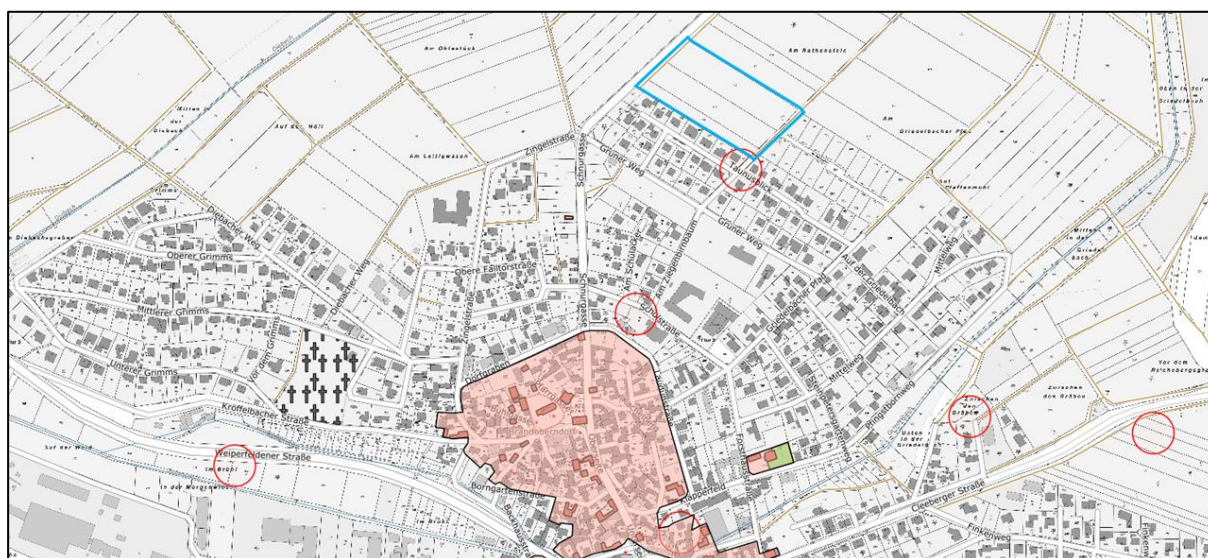


Abb. 7: Verzeichnete Bodendenkmäler (roter Kreis), Flächendenkmäler (hellrote Fläche) sowie Baudenkmäler (dunkelrote Fläche) im Umkreis zum Plangebiet (Quelle: Geoportal Hessen, Zugriff: 27.07.2020, eigene Bearbeitung)

5. Eingriffsregelungen

Innerhalb des Plangebietes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das vorliegende Bauleitverfahren soll eine Nachverdichtung ermöglichen. Das Planvorhaben liegt im Außenbereich und wird im Sinne § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 10.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13b BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

6. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>,

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: NaturegViewer: www.natureg.hessen.de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: WRRL-Viewer: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden

Planstand: 12.11.2020

Projektnummer: 210719

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Am Rothenstein IV – 4 Bauabschnitt“

Satzung

Planstand: 12.11.2020

Projektnummer: 210719

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die talseitige Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,0m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf talseitig bei eingeschossiger Bauweise max. 9,5m betragen. Bei einseitigem Pultdach darf bei eingeschossiger Bauweise die talseitige Außenwand- und die Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt talseitig bis zur Oberkante First max. 6,5m betragen.

(Vor Baubeginn ist ein Aufmaß des natürlichen Geländes zu erstellen.)

1.1.2 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L 3055 sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

1.5.1 Je angefangene fünf öffentliche Stellplätze ist entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählt insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 aufgeführten Arten.

1.5.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Süden und Norden des Allgemeinen Wohngebietes. Je 4m² gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 2 Laubbäume (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Pflanzliste siehe 4.9. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.5.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 aufgeführten Arten.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

2.1.1 Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und

Zinkblech. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

- 2.1.2 Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10°-25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen, Artenliste siehe 4.9. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.9 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.1.2 Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtinhalt von 7 m³, von denen 3 m³ als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Bodendenkmäler

- 4.1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.1.2 Im Plangebiet wurde eine Geomagnetische Prospektion durch ein beauftragtes Fachbüro durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes werden weitere Voruntersuchungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Fachbehörde derzeit als nicht notwendig erachtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass weiterhin baubegleitende Untersuchungen notwendig werden können und für weitere Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig wird.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.3 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.4 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

4.5 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldsolms in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3055, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

4.7 Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

4.8 Brandschutz

In der Gemeinde Waldsolms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung (siehe Begründung, Kapitel 8.6).

4.9 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Stieleiche - *Quercus robur*
sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Wildapfel - *Malus sylvestris*
Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Salweide - *Salix caprea*

Sträucher:

Gew. Berberitze - *Berberis vulgaris*

Kletterpflanzen:

Trompetenblume - *Campsis radicans*

Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>	Clematis - <i>Clematis Montana</i> /
Roter Hartriegel- <i>Cornus sanguinea</i>	Waldrebe - <i>Clematis-Hybriden</i>
Hasel - <i>Corylus avellana</i>	Efeu- <i>Hedera helix</i>
Faulbaum - <i>Frangula alnus</i>	Wald-Geißblatt- <i>Lonicera</i>
Hundsrose - <i>Rosa canina</i>	<i>periclymenum</i>
Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>	Geißblatt - <i>Lonicera caprifolium</i>
	Wilder Wein - <i>Parthenocissus</i>
	<i>quinquefolia</i>
	Kletterknöterich - <i>Polygonum aubertii</i>
	Echter Wein - <i>Vitis vinifera</i>

blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Falscher Jasmin	- <i>Philadelphus coronarius</i>
Sommerflieder	- <i>Buddleja davidii</i>
Blauregen	- <i>Wisteria sinensis</i>
Buchsbaum - <i>Buxus sempervirens</i>	
Blut-Johannisbeere - <i>Ribes sanguineum</i>	
Deutzie - <i>Deutzia hybrida</i>	
Rosen - <i>Rosa div. spec</i>	
Zaubernuss - <i>Hamamelis mollis</i>	
Flieder - <i>Syringa vulgaris</i>	
Hortensie - <i>Hydrangea macrophylla</i>	
Sommerspiere - <i>Spiraea bumalda</i>	
Mispel - <i>Mespilus germanica</i>	
Weigelia- <i>Weigela florida</i>	

.