



Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Naunstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Hardtköppel III / Am Zellbaum“

1. Änderung

Satzung

Planstand: 04.12.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Inhalt

1 Vorbemerkungen 3

1.1 Veranlassung und Planziel..... 3

1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 4

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung 4

1.4 Verbindliche Bauleitplanung 5

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz 6

2 Inhalt und Festsetzungen 6

2.1 Art der baulichen Nutzung..... 6

2.2 Maß der baulichen Nutzung..... 7

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 9

2.4 Stellung der baulichen Anlagen 9

2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen..... 9

2.6 Zulässige Haustypen..... 9

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden..... 10

2.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen..... 10

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... 10

3.1 Dachgestaltung 10

3.2 Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen 11

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter..... 11

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... 11

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange..... 12

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 12

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung..... 12

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise 12

6 Immissionsschutz..... 13

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung..... 13

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 14

9 Altlasten und Bodenbelastungen..... 15

10 Denkmalschutz..... 15

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur 16

12 Bodenordnung 17

13 Kosten..... 17

14 Verfahrensstand..... 17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Gemeinde Grävenwiesbach ist im Ortsteil Naunstadt die teilräumliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 vorgesehen, um somit nördlich der Straße Am Zellbaum die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines ergänzenden Baugrundstückes im Südosten des bestehenden Baugebietes zu schaffen. Hierzu soll im Bereich des Flurstückes 171 die bisherige Festsetzung einer Grünfläche für einen Kinderspielplatz zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert sowie die Erschließung über die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 170) planungsrechtlich gesichert werden. Das bestehende Baugebiet ist bereits vollständig städtebaulich entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus. Die vorliegende Planung trägt der andauernden Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Grävenwiesbach Rechnung und erfolgt vor dem Hintergrund der im Bereich des Plangebietes bereits vorhandenen Erschließung und einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

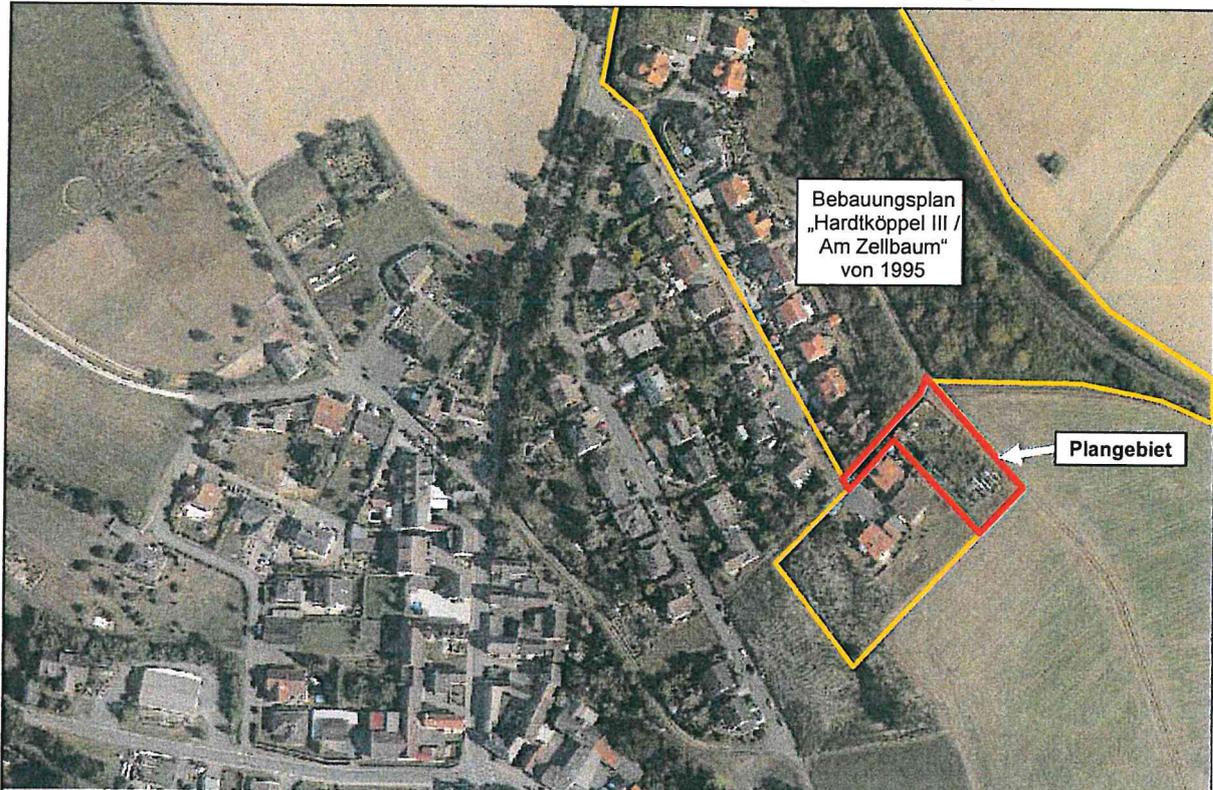


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung über die bestehende Wegeparzelle. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

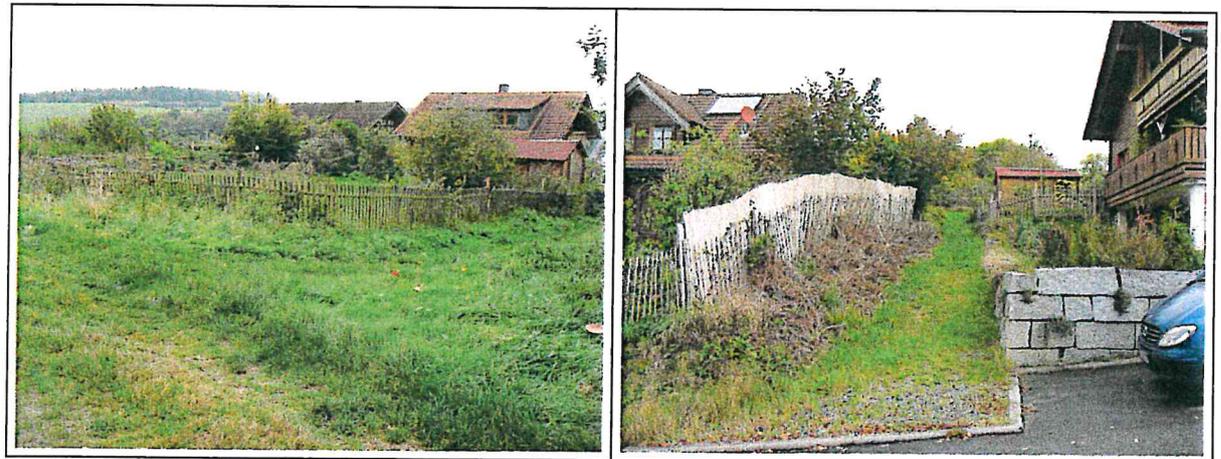
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung, da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nicht gegeben sind und auch die Anwendung des § 13b BauGB nicht in Betracht kommt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Naunstadt, Flur 2, die Flurstücke 170 und 171 und somit eine Fläche von rd. 0,1 ha (1.061 m²). Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wirtschaftsweg und Gehölzbestand sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995
- Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Im Zellbaum“ von 1995 (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen

Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (10/2017)

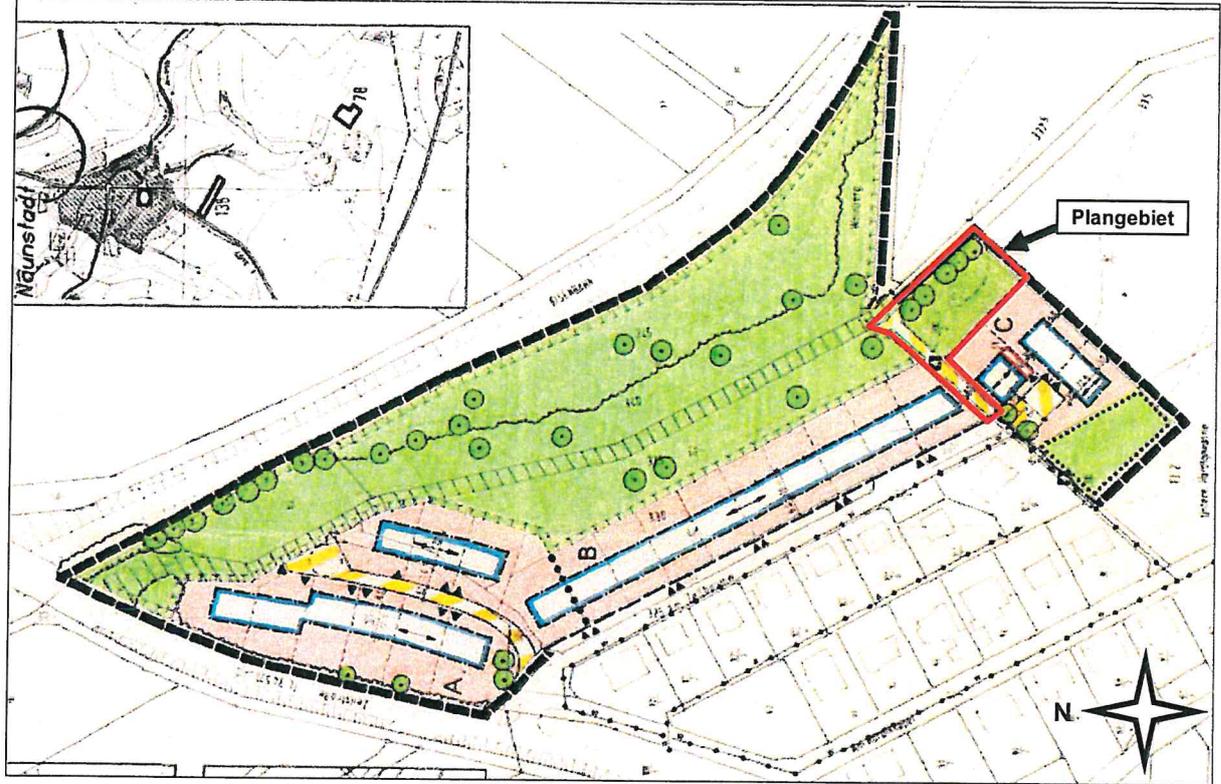
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** im nordwestlichen Teilbereich als *Wohnbaufläche Bestand* dargestellt. Im südöstlichen Teilbereich wird hingegen *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Aufgrund des Planziels und der räumlich begrenzten Größe des Plangebietes sowie maßstabsbedingter Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 29.03.2018 in diesem Sinne auch darauf hingewiesen, dass die geringfügige Abweichung nicht die Grundzüge der Planung betrifft und der Bebauungsplan daher als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden kann.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“** von 1995. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes bislang Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie im Bereich der Wegeparzelle (Flurstück 170) eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ fest.

Bebauungsplan „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995



Ausschnitt nicht genodet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines ergänzenden Baugrundstückes für eine Wohnbebauung mit einem freistehenden Einzel- oder Doppelhaus geschaffen werden, da der ursprünglich vorgesehene Kinderspielplatz im Plangebiet bislang nicht errichtet wurde und nach den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grävenwiesbach in diesem Bereich auch künftig nicht errichtet werden soll. Vielmehr soll im Bereich des bereits grundsätzlich erschlossenen Plangebietes eine die umliegende Bebauung ergänzende Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden, da hierfür ein nachgewiesener Bedarf besteht und der Ortsrand somit städtebaulich sinnvoll abgerundet werden kann. Zwar werden im Zuge der vorliegenden Planung die Grenzen der bisherigen Bebauung in den baulichen Außenbereich verschoben, jedoch werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen der künftigen Bebauung in die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur im näheren Umfeld ermöglichen. Demnach werden die bisherigen Festsetzungen zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert und zur Sicherung der Erschließung eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg (privat)“ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden 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 insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung sowie den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995 für den Bereich des angrenzenden Wohngebietes **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen werden:

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

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 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 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 im Bereich des nordwestlich gelegenen Teilbaugebietes B eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,25** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung mit einem freistehenden Einzel- oder Doppelhaus, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Grundflächenzahl wird jedoch aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes auf ein Maß begrenzt, dass hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurückbleibt.

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

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,25** fest. Die Festsetzung entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und bleibt somit hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1995 für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine eingeschossige Bebauung zuzüglich Keller-/Untergeschoss und Dachgeschoss, die jeweils nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995 eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass sich auch eine künftige Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Der Bebauungsplan setzt zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß eine **Traufhöhe** von **TH = 3,0 m** fest.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995 der untere Bezugspunkt zur Klarstellung anders festgelegt, ohne dass hierdurch eine hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung wesentlich abweichende Bebauung ermöglicht wird.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die vergleichsweise großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dabei durch die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den zulässigen Haustypen und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden konkretisiert und entsprechend eingeschränkt. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Stellplätzen und Garagen.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995 wird auch im vorliegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die **Firstrichtung** von Hauptgebäuden vorgegeben, sodass der Dachgestaltung der bereits bestehenden Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen werden kann und weiterhin eine einheitliche traufständige Ausrichtung der Gebäude entlang der Straße Am Zellbaum vorgegeben ist.

2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten. Im Bebauungsplan „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 wurden ebenfalls Vorgaben getroffen, um eine bauliche Abwendung des ruhenden Verkehrs vom Straßenraum zu erzielen.

2.6 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 für den Bereich östlich der Straße Am Zellbaum für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf Rechnung und verhindert zugleich eine nicht mehr mit dem näheren Umfeld und der Ortsrandlage des Plangebietes verträgliche Bebauung.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen und bei einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die im Bereich des Plangebietes zulässige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist.

2.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 24.04.2018 darauf hingewiesen, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 im Umfeld des Plangebietes bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern. Hingegen wurde auf weitergehende Vorgaben verzichtet, da hierfür vorliegend kein städtebaulich-gestalterisches Erfordernis gesehen wird.

3.1 Dachgestaltung

Die Bebauung im Plangebiet soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan setzt daher hinsichtlich der **Dachgestaltung** entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995 fest, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Dachgauben müssen zudem einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen und dürfen eine Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 zulässigen und umgesetzten Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2 Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind aus Naturstein herzustellen oder zu verputzen und nur straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m über der Geländeoberkante zulässig.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes besteht darüber hinaus die Anforderlichkeit, gestalterische Vorgaben zur Zulässigkeit entsprechender baulicher Anlagen zur Hangbefestigung zu treffen. Demnach sind **Stützmauern** zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind zudem auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Naunstadt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege, die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 sowie weiterführend auch über die nächstgelegene Bundesautobahn A 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Naunstadt Dorfgemeinschaftshaus, Grävenwiesbach“ befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Zeilstraße. Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Am Zellbaum über die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 170), die zu diesem Zweck als private Grundstückszufahrt entsprechend herzustellen ist. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zur äußeren verkehrlichen Erschließung erforderlich. Zur Sicherung der Erschließung der künftigen Bebauung wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg (privat)“ festgesetzt. Die bestehende Wegeparzelle war im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1995 zwar bislang als öffentlicher Fußweg festgesetzt, eine wesentliche Bedeutung für die fußläufige Anbindung der angrenzenden Freiflächen besteht jedoch nicht. Auch für die Anbindung der umliegenden landwirtschaftlichen Freiflächen ist die Wegeparzelle nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält und der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die entsprechenden Inhalte und Ergebnisse wird verwiesen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Darüber hinaus kann auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

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

- 11 -

Daher werden auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie zur Begrünung des Baugrundstückes im Plangebiet.

Darüber hinaus kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

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

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.04.2018 auf die im Bereich der Straße Am Zellbaum vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, haben die beauftragten Baufirmen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei dem Serviceteam der Syna GmbH in Bad Homburg anzufordern. Schließlich wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten ebenfalls dem Serviceteam anzuzeigen.

Seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 24.04.2018 darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraße auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Darüber hinaus ist die Verwendung von **Unkrautschutzfolien** (sog. Geofolien oder Geovlies) aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 27.03.2018 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.04.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Gemeinde Grävenwiesbach entstehen aus dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 27.02.2018, Bekanntmachung: 10.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 26.03.2018 – 27.04.2018, Bekanntmachung: 10.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 21.03.2018, Frist: 27.04.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 22.10.2018 – 23.11.2018, Bekanntmachung: 09.10.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 15.10.2018, Frist: 23.11.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 12.02.2019

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 04.12.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 07.06.2018


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de