



STADT BÜRSTADT

Bebauungsplan „Messplatz Bobstadt“

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2978-004-073-00

Begründung

Satzung
September 2017

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis:



Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Löwenhofstraße 5
64653 Lorsch 55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

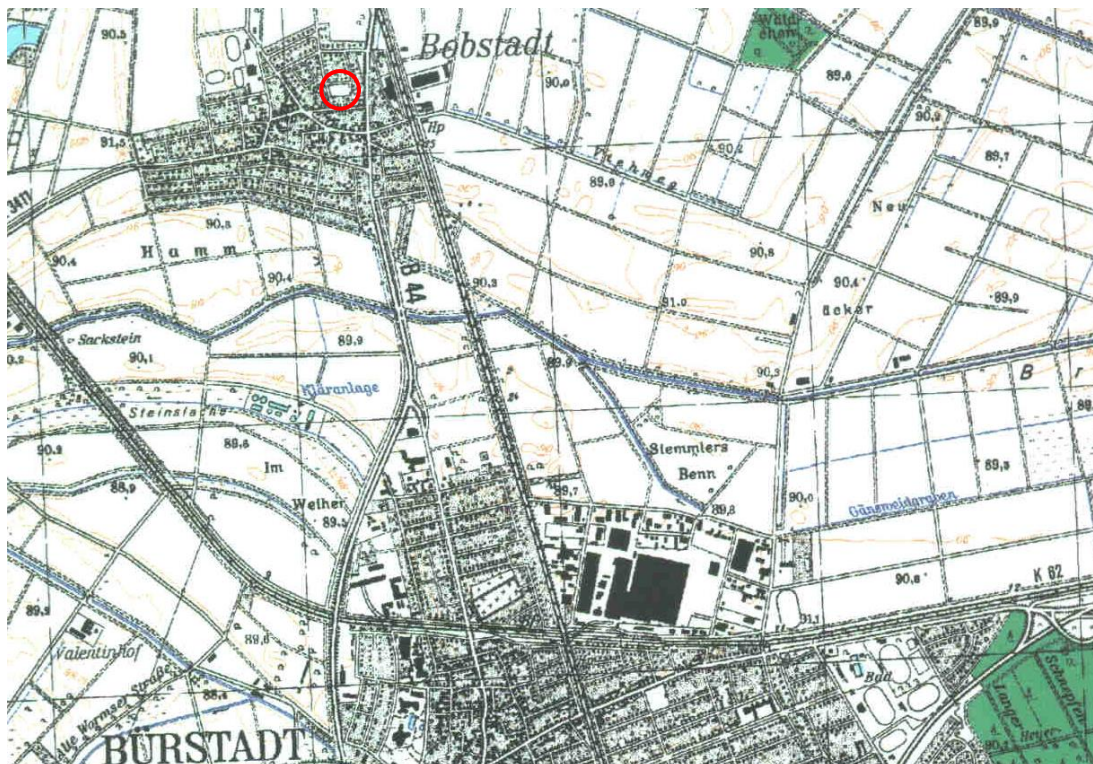
Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	6
2.2	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	6
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	7
2.4	Aufstellungsverfahren	8
2.4.1	Verfahrenswahl.....	8
2.4.2	Verfahrensdurchführung	9
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	10
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	12
3.1	Städtebauliches Konzept	12
3.2	Erschließungsanlagen	12
3.2.1	Technische Ver- und Entsorgung.....	13
3.2.2	Verkehrsanlagen	14
3.3	Umweltschützende Belange	15
3.3.1	Umweltprüfung	15
3.3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
3.3.3	Artenschutz.....	16
3.3.4	Bodenschutz.....	18
3.3.5	Altlasten.....	18
3.3.6	Immissionsschutz	19
3.4	Wasserwirtschaftliche Belange	19
3.4.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	19
3.4.2	Wasserschutzgebiete	19
3.4.3	Grundwasserbewirtschaftung	19
3.4.4	Vorsorgender Bodenschutz	20



4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	21
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	23
4.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	24
4.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
4.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	24
4.1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	25
4.3	Kennzeichnungen	26
4.4	Hinweise	26
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	27
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	27
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	27
5.3	Flächenbilanz	27
6	ANLAGEN UND QUELLEN	27

ÜBERSICHTSPLAN:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht der Stadt Bürstadt sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung des zentral gelegenen Messplatzes im Stadtteil Bobstadt geschaffen werden. Geplant ist auf der derzeit bestehenden Schotterfläche und asphaltierten Fläche des Plangebietes eine Wohnanlage mit elf Wohneinheiten, das dem seniorengerechten Wohnen dienen soll, sowie ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus. Aufgrund des demographischen Wandels erhöht sich die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, wodurch auch das betreute und seniorengerechte Wohnen eine immer größere Bedeutung erhält. Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Jahr 2016 wird für die Stadt Bürstadt bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von +4,7 % vorhergesagt. Das Durchschnittsalter betrug im Jahr 2015 noch 44,1 Jahre. Im Jahr 2030 steigt dieses bereits auf 46,2 Jahre an.¹ Dies verdeutlicht zum einen das „Älter-werden“ der Bevölkerung und zum anderen die Steigerung der Wohnungsnachfrage aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung.

Mit der städtebaulichen Planung soll ein zentraler Bereich inmitten des Stadtteils Bobstadt für eine altersgerechte Wohnnutzung sowie für ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mobilisiert werden. Aufgrund des Nachhaltigkeitsgedanken der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll der innerörtlichen Nachverdichtung der Vorzug vor der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen erteilt werden. Auch gemäß den Zielen der Regionalplanung sollen vorrangig innerörtliche Potenziale ausgeschöpft werden und die Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten gestärkt werden. Durch die vorliegende innerörtliche Nachverdichtung wird demnach der schonende Umgang mit Grund und Boden als gewichtiger Beitrag im Sinne der Bodenschutzklausel unterstützt. Der Bundesgesetzgeber sieht indes speziell für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung besondere Planungsinstrumentarien vor, da diese Entwicklungen zur Verringerung und zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen führen.

Mit den „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ stellt der Gesetzgeber gezielt auf Flächen innerhalb der Ortslagen ab und will damit Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft auch die innerhalb der Siedlungsbereiche befindlichen Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung. Ein deutlicher Vorteil der Innenentwicklung ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur, die neuen Räume müssen nicht erst strukturell erschlossen werden, ihre Fixkosten können auf eine größere Anzahl von Einwohnern umgelegt werden.

¹ Gemeindedatenblatt: Bürstadt, St. (431005) – HA Hessen Agentur GmbH

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des Gesetzes die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Notwendigkeit ist gegeben, da eine hierfür geeignete Fläche bauleitplanerisch dem Zwecke zugeführt werden soll, Raum für zusätzlich benötigtes Wohnbauland zu schaffen. Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 08.10.2014 bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung gefasst und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Da jetzt ein konkretes Vorhaben zu Grunde gelegt werden kann soll das Verfahren weiter geführt werden.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlich der Stadt Bürstadt gelegenen Stadtteil Bobstadt und dort unmittelbar im Zentrum des Stadtteils in der Nähe zum Bahnhof.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bobstadt, Flur 1, Nr. 375/2 (teilweise), 418 (teilweise) sowie 419 (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 2.684 m². Der Geltungsbereich wird im Süden, Westen und Norden durch überwiegend zwei-geschossige Wohnbebauung begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an einen bestehenden öffentlichen Spielplatz.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Wormser Straße im Westen und der Straße „Am Meßplatz“ im Norden gesichert.



Abbildung 1
Auszug aus dem
amtlichen Liegen-
schaftskataster mit
Eintragung der
Grenze des räumli-
chen Geltungsbe-
reiches

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage des Stadtteils Bobstadt im Norden der Stadt Bürstadt. Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofes Bobstadt ist das Zentrum der Stadt Bürstadt sehr gut erreichbar. Für den vorliegenden Bereich gibt es keinen rechtswirksamen Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB „im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil“ bestimmt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 08.10.2014 bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung gefasst und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht und eines konkreten Vorhabens soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt werden.

Die westliche Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereiches ist derzeit als Schotterfläche ausgebildet und wird nur vereinzelt durch parkende Fahrzeuge genutzt. Die östliche Teilfläche ist eine Asphaltfläche und wird im Norden und Süden durch Grünstrukturen von der angrenzenden Bebauung abgegrenzt. Demnach ist bereits heute ein großer Bereich des Plangebietes voll versiegelt.

Im unmittelbar angrenzenden Umfeld des Plangeltungsbereiches ist die Wohnbebauung charakteristisch für die Art der baulichen Nutzung des näheren städtebaulichen Umfeldes. Die Dachlandschaft in der Umgebung wird durch Satteldächer und Walmdächer geprägt.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße) mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches in roter Strichlierung

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht : 3.4 Siedlungsstruktur 1
Zielen der Regional- und Landesplanung.

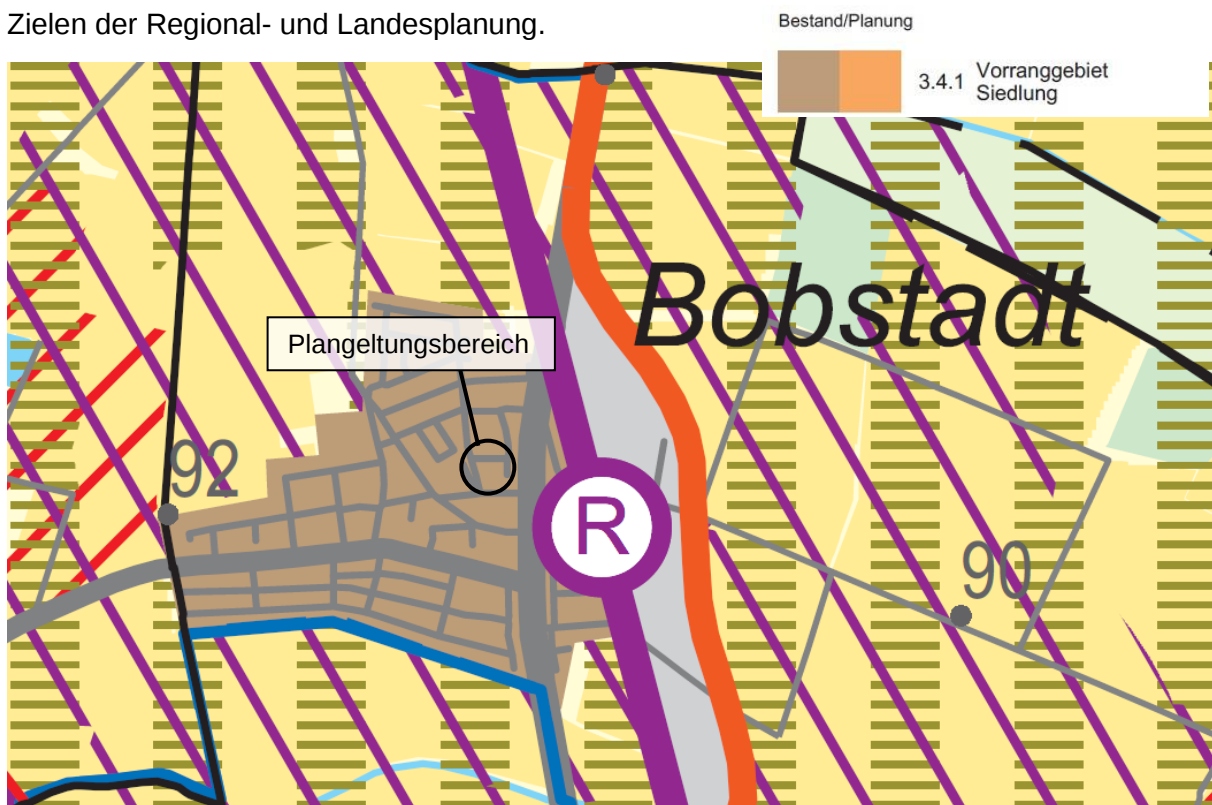


Abbildung 3 Planauszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010.

2.2 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbau-land, einzuhalten. Für den Stadtteil Bobstadt der Stadt Bürstadt gilt die Einordnung in den Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung“, hierfür sind 35 – 50 Wohneinhei-



ten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsfläche welche zur Erschließung des Gebietes dienen.

Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

Wohnbaufläche (WA):	1.817 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>867 m²</u>
Bruttofläche:	2.684 m ² = 0,27 ha (gerundet)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 9 und höchstens 14 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Aufgrund des Planungsanlasses lässt sich bereits zu derzeitigem Planungstand ein konkretes Vorhaben ableiten und eine genaue Anzahl an Wohneinheiten kann beziffert werden. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten, einem Doppel- und einem Einfamilienhaus. Somit sollen im gesamten Plangeltungsbereich insgesamt 14 Wohneinheiten realisiert werden.

Eine Überschreitung der vorgegebenen Dichtewerte kann damit ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich wäre im Rahmen des Angebotsbebauungsplans auch eine hiervon abweichende als die aus der konkreten Bauabsicht hinterlegte Zahl der Wohnungen möglich, jedoch ist hinreichend zutreffend anzunehmen, dass eine höhere Verdichtung im Plangebiet nur schwerlich zu realistisch wäre. Alsdann würden im Plangebiet bei Nichtumsetzung der konkreten Planungsabsicht allenfalls weniger als die zugrunde gelegte Anzahl an Wohnungen entstehen, was zu einer geringeren Ausnutzung und somit zu niedrigeren Dichtewerten führen würde. Dies ist nach derzeitigem Planungsstand allerdings nicht zu erwarten. Eine Unterschreitung der Dichtewerte wäre dennoch auch im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalplanes ausnahmsweise zulässig.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bürstadt (rechtskräftig seit 08.02.2003) stellt die Fläche des Plangebiets als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung Festplatz dar. Durch das vorliegende Planvorhaben soll die beabsichtigte Nutzung eindeutig das Ziel einer Wohnnutzung erfahren.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

Von der Möglichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht, dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wodurch Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit gefolgt.

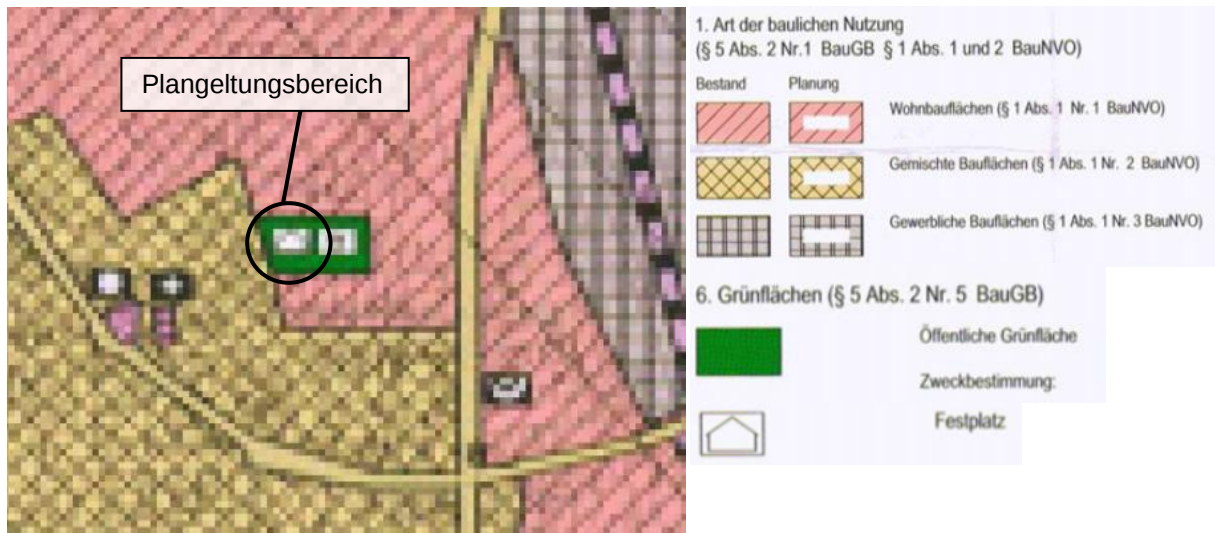


Abbildung 4 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt
(Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),



- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine weiteren Belange schädlich beeinträchtigt werden und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf die biotischen und abiotischen Umweltfaktoren kommt der Fläche aufgrund der Habitatausstattung und der ganz überwiegenden Flächenversiegelung und -befestigung eine untergeordnete Rolle zu. Eine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild können aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Belangen ist ebenfalls nicht ersichtlich.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt:

- 08.10.2014:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Messplatz Bobstadt“ (Aufstellungsbeschluss).
- 08.10.2014:** Beschlussfassung der vorgelegten Planung zum Bebauungsplan „Messplatz Bobstadt“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, i. V. m. § 13a BauGB.
- 08.11.2014:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.



- 17.11.2014 bis einschließlich 19.12.2014:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, i. V. m. § 13a BauGB.
- 19.11.2014** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, i. V. m. § 13 a BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung **bis einschließlich 16.01.2015** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 20.06.2017:** Beschlussfassung der vorgelegten Planung zum Bebauungsplan „Messplatz Bobstadt“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 13a BauGB.
- 06.07.2017** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 13a BauGB.
- 14.07.2017:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 13a BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung **bis einschließlich 18.08.2017** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 20.09.2017:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes:



- Begründung
 - Kapitel 1.1: Änderung des Hinweises, dass die Fläche des Plangebietes eine „brach gefallene“-Fläche ist
 - Kapitel 2.2: Ergänzung der Erläuterung um eine mögliche Unterschreitung der Dichtewerte
 - Kapitel 3.2.1: Ergänzung um die Aussagen hinsichtlich der Abwasserkanalkapazität
 - Kapitel 3.2.2 und 4.1.7: Konkretisierung der Definition des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
 - Kapitel 3.3.5: Ergänzung des Hinweises, dass vom Regierungspräsidium keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen gegeben wurden
 - Kapitel 3.4.1: Änderung der Kennzeichnung „Risiko-Überschwemmungsgebiet“ in „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“
 - Kapitel 3.4: Ergänzung um Hinweis zur Errichtung eines Gartenbrunnens, zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sowie zu notwendigen Grundwasserhaltungen
 - Kapitel 4: Ergänzung, dass die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gültigen Fassungen des BauGB und der BauNVO angewendet werden
 - Kapitel 4.1.2: Änderung der „gewerblichen Nutzung“ in „einer betreuten Wohnnutzung“
 - Ergänzung um Aspekte des Artenschutzes und der Berücksichtigung der Umweltbelange
- Textteil zum Bebauungsplan
 - Anpassung Abbildung 1 zur Klarstellung der Firsthöhe
 - Festsetzung zu den abweichenden Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt wird in Teil B verschoben
 - Teil A, Nr. 7.1: Konkretisierung der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
 - Teil A, Nr. 3.2.2: Ergänzung um die Einhaltung der Grenzabstände gemäß § 6 Abs. 6 S. 1 HBO zu den benachbarten Grundstücken
 - Teil A, Nr. 8: Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen
 - Teil B, Nr. 1.1: Ergänzung der Festsetzung zur Dachneigung bei Doppelhäusern
 - Teil B, Nr. 1.2.3: Ergänzung einer Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
 - Teil B, Nr. 2: Ergänzung der Festsetzungen zu Einfriedungen mit Gabionenelementen sowie von Mauern als Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
 - Teil C, Nr. 1.2: Änderung der Kennzeichnung „Risiko-Überschwemmungsgebiet“ in „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“
 - Teil D, Nr. 3: Ergänzung des Kapitels „Schutz von Versorgungsleitungen“ um Aussagen von EWR Netz AG



- Teil D, Nr. 7.3: Ergänzung um eine Empfehlung zum Anbringen von Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartierssteinen in den angrenzenden Bäumen bzw. im Fassaden- und Dachbereich der Gebäude.
 - Teil D, Nr. 9: Empfehlung zur Einreichung eines Freiflächenplans im bauaufsichtlichen Verfahren als Bestandteil der Antragsunterlagen
- Planzeichnung
 - Änderung der Kennzeichnung „Risiko-Überschwemmungsgebiet“ in „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat eine innerörtliche Nachverdichtung zum Ziel. Die in Rede stehenden Grundstücke liegen zentral im Stadtteil Bobstadt der Stadt Bürstadt und sind derzeit zum einen als Schotterfläche zum anderen als asphaltierte Fläche ausgebildet. Aufgrund dieser zentralen Lage ist die Erschließung bereits durch die Wormser Straße im Westen sowie die Straße „Am Meßplatz“ im Norden gesichert.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches sieht das städtebauliche Konzept ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten vor, welches dem Zwecke des altersgerechten Wohnen dienen soll. Für die nord-östliche Fläche ist eine Bebauung durch ein Doppelhaus vorgesehen und für die süd-östliche Fläche ein Einfamilienhaus. Stellplätze können innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, sodass der öffentliche Straßenraum vom Großteil des ruhenden Verkehrs freigehalten werden kann.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Strukturen wird das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert und unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dieses Konzept wurde zur Ermittlung der Dichtewerte (siehe Kapitel 2.2) herangezogen.

Der Bebauungsplan, welcher diese Entwicklungsmöglichkeit des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt, stellt für die zukünftige Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtliche Vorgaben sowie einen Rahmen. Dieser soll die Möglichkeit zur langfristigen städtebaulich integrierten Nachverdichtung eröffnen.

3.2 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben. Die verkehrliche und technische Erschließung ist durch Anschluss an die Wormser Straße sowie „Am Meßplatz“ gesichert. Die weitergehende Verkehrs- und Leitungsverteilung im Plangebiet ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich. Falls



erforderlich sind durch Vereinbarung privatrechtlicher Dienstbarkeiten Überfahrts- und / oder Leitungsrechte zu gewähren.

3.2.1 Technische Ver- und Entsorgung

Mit dem Anschluss an den Leitungsbestand ist die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich gesichert.

➤ **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.

➤ **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:**

Die Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der Wormser Straße sowie „Am Meßplatz“ gegeben. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Bebauungsplanes nur ein geringfügiger Mehrverbrauch an Trinkwasser ausgeht.

Im Übrigen wird angemerkt, dass eine markante Mehrmenge an künftig abzuleitendem Abwasser nicht anzunehmen ist, da die Fläche des heutigen Messplatzes bereits vollständig versiegelt ist und das darauf anfallende Niederschlagswasser bereits heute in die Kanalisation eingeleitet wird. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird dem entgegen die versiegelte Fläche sogar reduziert, da auf heutigen Versiegelungsflächen künftig auch Garten- und Freiflächen entstehen werden.

Das Ingenieurbüro UNGER ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH hat eine Prüfung der Abwasserkanalkapazität im Hinblick auf das geplante Vorhaben durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die neue hydraulisch abflusswirksame Fläche unter der im Bestand liegt und demnach keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz zu erwarten sind.

Der zusätzliche Anfall an häuslichem Schmutzwasser ist im Vergleich zur anfallenden Niederschlagswassermenge als marginal zu betrachten.

➤ **Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung für ein Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereit zu stellen. Die geforderte Löschwassermenge für den Grundschutz kann über das Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden, der notwendige Versorgungsdruck ist vorhanden. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist über Zisternen o.ä. zu gewährleisten. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein, hier ist auf die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu achten.

➤ **Niederschlagswasserbewirtschaftung:**

Mit der grundsätzlichen Auseinandersetzung um das Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung soll bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dargelegt werden, mit



welchen technischen Methoden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erfolgen kann unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach dem Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Tatsache, dass das vorliegende Plangebiet als „vernässungsgefährdeter Bereich“² gekennzeichnet ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ ist mit schwankenden und im Hinblick darauf zum Teil sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Somit ist auch unter Berücksichtigung hoher Grundwasserstände aufzuzeigen, dass eine Versickerung gemäß geltenden gesetzlichen Vorgaben im Sinne des HWG schadlos erfolgen kann. Schadlos bedeutet dabei, dass eine mögliche Versickerung hydraulisch nur zulässig ist, wenn keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Der erforderliche Grundwasserabstand ist somit einzuhalten. Die Erlaubnis zur schadlosen Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird die Nutzung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den geltenden Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes. Sofern eine gebietsinterne Versickerung nicht möglich ist, sind Ausnahmen zulässig.

Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die genauen Gründungshöhen der Gebäude und / oder Versickerungsanlagen sind derzeit noch nicht festgelegt.

3.2.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Wormser Straße sowie über die Straße „Am Meßplatz“. Im Zuge der Vorhabenumsetzung soll entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches die Erschließung und Zufahrt für den südlichen Bereich des WA 2. In diesem Zufahrtsbereich wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der innerhalb des Plangebietes anliegenden Grundstückseigentümer sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Somit ist die Erschließung des gesamten Plangebietes und die Erreichbarkeit der geplanten Vorhaben von allen Betroffenen sichergestellt.

Über die Wormser Straße, welche in die südliche Holländerstraße mündet und diese in die Frankfurter Straße, ist das Plangebiet direkt an die derzeitige Ortsdurchfahrt des Stadtteils Bobstadt angebunden und somit an die Stadt Bürstadt im Süden sowie an Hofheim im Westen, einem Stadtteil von Lampertheim.

Über diese Ortsdurchfahrt ist das Plangebiet gut an den Anschluss an die B 44 und somit an die überregionalen Verkehrswege gegeben. Auch durch den fußläufig erreichbaren, östlich

² Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ und ist in diesem Zusammenhang als „vernässungsgefährdeter Bereich“ nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.



des Plangebietes liegenden Bahnhof ist dieses gut an den Schienenpersonennahverkehr angebunden.

3.3 Umweltschützende Belange

3.3.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden in der Begründung abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit einhergehenden fachlichen Maßnahmen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung damit angemessen entsprochen.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Erhalt der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen. Erhalt bzw. Entwicklung eines mindestens 10%igen Gehölzflächenanteils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Pflanzung von heimischen Laubbäumen / Obstbäumen	Durchgrünung und Strukturierung der Fläche, Einbindung in das Siedlungsgefüge. Erhalt bzw. Mindeststrukturierung der privaten Gartengrundstücke als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.
Verwendung von insektenfreundlichen und nach unten abstrahlende Beleuchtung für die Grundstücksfreiflächen	Minimierung von Lockeffekten, Vermeidung von Blendwirkungen der Nachbarn durch Streulicht
Festsetzung zur Einhausung von Standflächen für Abfallbehältnissen Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen. Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung aus mind. 80 % heimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.	Abschirmung gegen Einblicke aus dem öffentlichen Straßenraum sowie Verhinderung bzw. Minimierung der Geruchsbildung. Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage – Schutz des Ortsbildes. Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora.
Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Wormser Straße von Nebenanlagen und Förderung der Grünstrukturen
Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf. Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen

Tabelle 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3.3.3 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,



3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenzialen beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da keine Hinweise auf eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Fläche vorlagen. Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde das Plangebiet begangen und auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen auf mögliche Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet.

Da der westliche Teil des Geltungsbereiches derzeit als Schotterfläche ausgebildet ist, aber teilweise als Parkplatz genutzt wird und demnach durch KFZ belastet ist, konnte das Vorhandensein von Zauneidechsen und demnach die Habitateignung ausgeschlossen werden. Des Weiteren gibt es dort keine artenschutzrechtlich relevanten Gehölzstrukturen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit größtenteils durch eine Asphaltfläche geprägt. Aufgrund dieser Bestandssituation können Habitatpotenziale und eine Lebensraumeignung für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Auch die Grünstrukturen nördlich und südlich dieser Asphaltfläche, sowie östlich des Geltungsbereiches wiesen keine Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auf. Bei einer Ortsbegehung im August 2017, nach Durchführung der förmlichen Beteiligung, wurden die vorhandenen Bäume und Grünstrukturen nochmals begutachtet. Hierbei konnte festgestellt werden, dass keine Höhlenbäume vorhanden sind, welche eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse haben. Auch für die sonstigen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich konnten keine substanziellen Habitatfunktionen festgestellt werden. Demnach steht das Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG enthaltene Verbot, wild lebende Tiere der besonders geschützten Art zu verletzen, zu töten, ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, greift im vorliegenden Fall nicht ein. Ebenso das in § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG enthaltene Verbot, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während



der Zeiten ihrer Fortpflanzung, Aufzucht, Mauserung, Wanderung und Überwinterung erheblich zu stören, steht dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Eine erhebliche Störung liegt nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dieser Sachverhalt ist hier nicht anzutreffen.

Dennoch wurden hinsichtlich des Artenschutzes bereits Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurden auch bereits Hinweise zu zeitlichen Beschränkungen von Gehölzrodungen mit aufgenommen.

3.3.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.3.5 Altlasten

Der Stadt Bürstadt liegen zum Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden gegeben.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.



3.3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart, hier: allgemeines Wohngebiet, ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet ist nicht abzusehen, da sich das Plangebiet innerhalb von Wohngebäuden befindet.

Auch der östlich angrenzende Spielplatz kann nicht als Immissionsbelastung angesehen werden. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind *„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“*

Der östlich liegende Spielplatz fällt demnach unter die Geräuscheinwirkungen des § 22 Abs. 1a BImSchG und ist für die Beurteilung des Immissionsschutzes nicht relevant.

Aufgrund dieser zuvor beschriebenen Punkte ist eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter nicht erfolgt.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

3.4.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gefahrenkarte HWGK_Rhein_017. Da der Geltungsbereich aber nicht als Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 oder 3 WHG festgesetzt ist, liegt dieser in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG. Im Planteil zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt.

3.4.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.4.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen



oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, auf die ermittelten Bemessungsgrundwasserstände abzustellen; hierzu wurden bereits Bodenproben durchgeführt, die ergaben, dass im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist [Kurzstellungnahme Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH].

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Stadt Bürstadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs.5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Im Planteil zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt.

3.4.4 Vorsorgender Bodenschutz

Bei einem notwendigen Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) entsprechen.

Gartenbrunnen

Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Zustimmung der Stadt Bürstadt einzuholen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Bebauungsplangebiet grundsätzlich möglich. Das Baugebiet liegt in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch günstigen Gebiet. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.



Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

Es gelten die zur Beschlussfassung gültigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes sowie der tatsächlich geplanten Nutzung. Ein vertragliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes wird hierdurch gewährleistet.

I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das bestehende natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aufgrund der mit ihnen üblicherweise einhergehenden Emissionen oder vermehrtem Verkehrsaufkommen, die zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen führen würden. Somit sollen auch Konflikte mit der beabsichtigten Nutzung und der Umgebung vermieden werden.



4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche und der maßgeblichen Grundstücksfläche wird im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im städtebaulichen Umfeld einheitlich mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene höchstzulässige Wert gewählt. Bezüglich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen wird geregelt, dass innerhalb des WA 1 die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer $GRZ = 0,7$ überschritten werden darf. Für das WA 2 gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Aufgrund der Lage des Grundstücks an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Zuwege zum Hauseingang von beiden Straßen notwendig um die barrierefreie Erreichbarkeit von beiden Richtungen zu ermöglichen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt müssen zudem eine gewisse Anzahl an Fahrradabstellplätzen nachgewiesen werden, die zusätzlichen Flächenbedarf erfordern. Aufgrund der benötigten barrierefreien Ausbildung aller Wege und Zufahrten und Stellplätze sowie der erforderlichen Abstellflächen für Mülltonnen und Fahrräder für ein solches Vorhaben ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Für das WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III festgesetzt. Darüber hinaus ist zusätzlich, bei Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen, die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich, wobei festzuhalten ist, dass für drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss eine vergleichsweise geringe Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt ist, sodass die Oberkante des Bauvorhabens die Umgebungsbebauung nicht überragt. Hieraus wird deutlich, dass sich die maximale Höhe einer baulichen Anlage nicht durch die Zahl der Vollgeschosse, sondern über die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) bestimmt. Das Staffelgeschoss kann aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerechtfertigt werden, da somit mehr Wohneinheiten geschaffen werden, die dem sozialen Zweck dienen und den Bewohnern die Möglichkeit gegeben wird, viele neue Kontakte knüpfen zu können und somit auch aktiv zu bleiben. Aufgrund der konkret definierten maximalen Bauhöhe fügt sich das Vorhaben, auch mit Blick in die Zukunft, in die Umgebung ein.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen und zur zusätzlichen Sicherung des Einfügens der Bauvorhaben in das Ortsbild gelten Festsetzungen zu First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleisten, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. Bei der Bemessung der TWH im WA 2 wurde zugrunde gelegt, dass neben den beiden zulässigen Vollgeschossen auch ein Sockel oder alternativ die Ausbildung eines Kniestockes ermöglicht werden kann. Die Maßangaben als Obergrenzen stellen dabei auf die Werte der Umgebungsbebauung ab.



Bei Flachdächern gilt als höchster Punkt des Gebäudes die Angabe der Firsthöhe; die TWH ist rein faktisch nicht ablesbar bzw. mit der FH gleichzusetzen. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die fixe geodätische Höhe eines Kanaldeckels (90,28 m ü. NN) in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Meßplatz“ herangezogen.

Aufgrund des Anspruchs an seniorengerechte und somit barrierefreie Wohnformen ist der Aufwand für die technische Gebäudeausrüstung nicht unerheblich. Deshalb darf die zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei einer betreuten Wohnnutzung gesehen wird.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der Anlehnung und Anpassung an den bestehenden Siedlungscharakter der näheren Umgebung wird für den Plangeltungsbereich offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Die Ausnahmen sind jedoch nur dann zulässig, wenn die nach der HBO nachzuweisenden Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen eingehalten werden können.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze für die im Plangebiet geplanten Bauvorhaben sind innerhalb der Privatgrundstücke nachzuweisen um den öffentlichen Straßenraum durch die Inanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr zu entlasten. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ (St / Ga) zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Für das WA 2 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt. Für das WA 1 ist abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung nur ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.



4.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die „Wormser Straße“ mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bürstadt Flur 1 Nr. 375/2 teilweise sowie die Straße „Am Meßplatz“ mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bürstadt Flur 1 Nr. 418 teilweise werden zur gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, sodass letztlich den potentiellen Bauherren die Option für ein Freistellungsverfahren nach § 56 Hessische Bauordnung eingeräumt wurde.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch und besonders in (nach-)verdichteten Siedlungsstrukturen sollte ein unabdingbares Mindestmaß an innerstädtischen Grünflächen vorgehalten werden. Dazu wurde im Textteil festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Grundstücksflächen als Gartenflächen anzulegen sind. Dabei sind mindestens 10% der Gartenflächen als Gehölzflächen anzulegen, welche vorzugsweise mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß der im Textteil exemplarisch als Hinweis beigefügten Artenliste zu bepflanzen wären.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der lokalen Insektenfauna sowie zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockefferen, sind innerhalb des gesamten Plangebietes für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung sowie im Straßenbereich blendarme Beleuchtungssysteme festgesetzt. Bereits bestehende Beleuchtung bleibt allerdings von dieser Festsetzung unberührt.

4.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Erschließung auch für den südlichen Bereich des WA 2 zu sichern, wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Durch die Aufnahme dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Bauherren, Grundstückseigentümer und Bewohner des Plangebietes sowie die Versorgungsträger das Recht erhalten, eine Zufahrt und eine Trasse für Versorgungsleitungen über das Grundstück 419 errichten zu können. Somit kann die Erschließung aller künftigen Vorhaben und Baugrundstücke sichergestellt werden.

4.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um einen Ausgleich zu dem Verlust der bestehenden Bäume und Grünstrukturen zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass pro 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zusätzlich wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Wormser Straße festgesetzt. Dabei ist ein Gehölzbestand gemäß



der im Textteil exemplarisch als Hinweis beigefügten Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzung der Fläche soll gewährleisten, dass dieser Bereich von Bebauung bzw. untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen freigehalten wird und das Gebiet eine gewisse Durchgrünung und Abgrenzung zur Wormser Straße erhält sowie weiter den Ausgleich der weggefallenen Bäume fördert.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Im Hinblick auf die zulässigen Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereiches Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer sowie Walmdächer zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Dachform wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen und soll ein harmonisches städtebauliches Bild der Dachlandschaft gewährleisten. Es wird empfohlen Flach- und gering geneigte Dächer vorzugsweise extensiv zu begrünen.

Im Sinne der textlichen Festsetzung in Teil B, Ziffer 1.3, wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Zwerchhäusern konkretisierende gestalterische Maßgaben aufgenommen. Die Einschränkungen bei der Ausbildung und Anordnung der Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge der unangemessenen Massierung nicht ein ungeordneter Eindruck innerhalb der Dachfläche entstehen soll und diese auch deutlich abgerückt von der äußeren Begrenzung des übrigen Baukörpers angeordnet werden sollen. Eine geordnete Symmetrie sowie die Zuordnung der Dachaufbauten zueinander sollen einen harmonischen Eindruck im Ortsbild vermitteln.

Gestalterische Vorgaben zum zulässigen Material der Dacheindeckung sollen das bestehende harmonische städtebauliche Bild auch im Bereich der Dachlandschaft weiterhin gewährleisten. Ausnahmen bei der Materialwahl sind nur bei Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung zulässig, was konstruktionsbedingt begründet ist.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Zur Wahrung des harmonischen Straßenbildes, der Abschirmung von Einblicken aus dem öffentlichen Straßenraum sowie der Verhinderung bzw. Minimierung der Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung sind die Standflächen für Abfallbehälter einzuhäusen, zu umpflanzen oder mit geeignetem Sichtschutz zu umgeben. Desweiteren können Zäune aus Metall oder Holz sowie als Heckenpflanzungen zu mindestens 80 % aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten ausgebildet werden, um sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen, wobei die Verwendung von Thuja- oder Chamaecypariss-Hecken sowie von reinen Nadelgehölzen unzulässig ist und die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzhöhe gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten sind. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Pflanzenliste (Hinweise, Teil D Ziffer 6) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen.



Ferner wird auch die Zulässigkeit der Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Dazu wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist. Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

Desweiteren wird festgesetzt, dass befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Zur Reduzierung eines vollständig versiegelten Bodenanteils innerhalb des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen. Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Wärmeinseleffekt minimiert, sondern auch Freiräume und Grünfläche für die Bewohner geschaffen.

4.3 Kennzeichnungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist daher als vernässungsgefährdet eingestuft. Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheines und ist daher als hochwassergefährdet eingestuft. Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Überschwemmungsgefährdeter Bereich)“.

4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt D des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Verwendung von Niederschlagswasser,
- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG),
- Schutz von Versorgungsleitungen,
- Brand- und Katastrophenschutz,
- Bodenschutz,



- Pflanzenlisten,
- Artenschutz,
- Kampfmittel,
- Freiflächenplan,
- Verwendung regenerativer Energien.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe kann der Bebauungsplan jedoch nicht festsetzen, da der Festsetzungsgehalt letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, fallen, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht an. Die vollständige Baugebietsentwicklung wird von privaten Investoren durchgeführt.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeine Wohngebiet	ca. 1.817 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 867 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 2.684 m ²

6 Anlagen und Quellen

Anlagen:

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Aussagen und Nachweis über die abflusswirksame Fläche des Bebauungsplanes „Messplatz Bobstadt“



Quellen:

- Kurzstellungnahme Bodengutachten Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH

aufgestellt:

Lorsch, den 28.09.2017

Sarah Mayer, M. Sc.