

Stadt Lich, Stadtteil Birklar

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5.9

„Klauseäcker“

Vorentwurf

Planstand: 07.02.2024

Projektnummer: 23-2902

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

B. Sc. L.-M. Kiethe, Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Sonstige informellen Planungen	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.8 Alternativflächendiskussion	10
1.9 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	14
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	14
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3, 6, 7, 20, 24, 23b, 25a, 26, BauGB	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	26
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	27
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	27
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	28
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	28
7.4 Schutzgebiete	29
7.5 Biotopschutz	29
8. Klimaschutz	29
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
9.1 Hochwasserschutz.....	30
9.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	30
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	30
9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	30
9.2 Wasserversorgung.....	30

9.3	Grundwasserschutz	31
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	33
9.5	Abwasserbeseitigung	34
9.6	Abflussregelung	35
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	37
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Nach- und Vorsorgender Bodenschutz	37
11.	Kampfmittel	39
12.	Immissionsschutz	39
13.	Denkmalschutz	39
14.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	39
15.	Sonstige Infrastruktur	40
	Schutz von Versorgungsleitungen	40
16.	Hinweise für den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren / Bauherr und nachfolgenden Planungsebenen	40
17.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	41
18.	Bodenordnung	41
19.	Flächenbilanz	41
20.	Anlagen und Gutachten	42

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

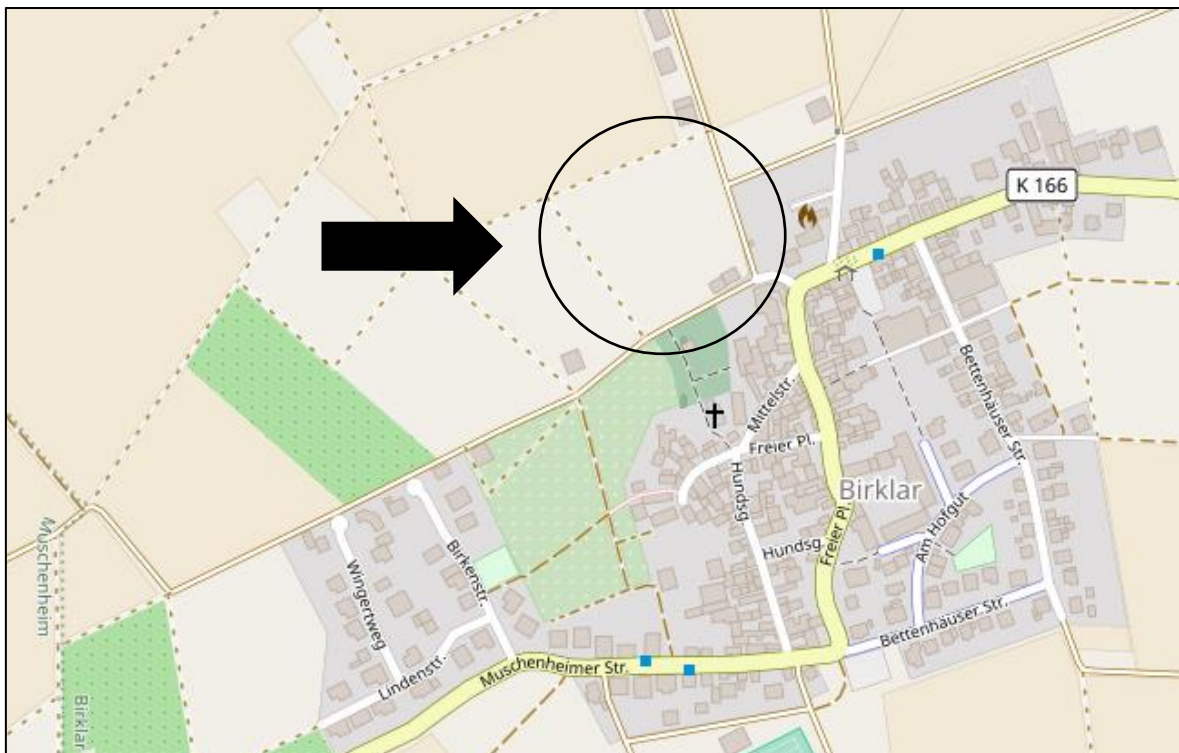
Im Ortsteil Birklar besteht gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung, insbesondere mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Stadt Lich steht aber einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber. Im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung soll dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken in Lich-Birklar entsprochen werden. Die Stadt Lich entwickelt das Plangebiet in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger.

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in nördlicher Richtung neu geordnet, weiterentwickelt und bezogen auf den gesamten nördlichen Ortsrand der Ortslage abgerundet. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d § 4 BauNVO sowie eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d § 5a BauNVO mit rd. 25-30 Bauplätze für Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Entwicklung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen bzw. die angrenzende überwiegend aufgegebene Hofstelle wird als prägende angrenzende Nutzung mit für die Gebietsausweisung bzw. für den Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes mit herangezogen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Acker) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Der Bereich des Plangebietes ist im Südosten von Wohnbebauung und im Süden von lw. Nebenerwerbsstellen sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt. Südlich grenzt der Friedhof von Birklar an. Erschließungsstraßen und -wege bestehen bis auf Feldwege und der Zufahrt zum Friedhof bislang nicht im Gebiet.

Zur Umsetzung des Planziels bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Birklar

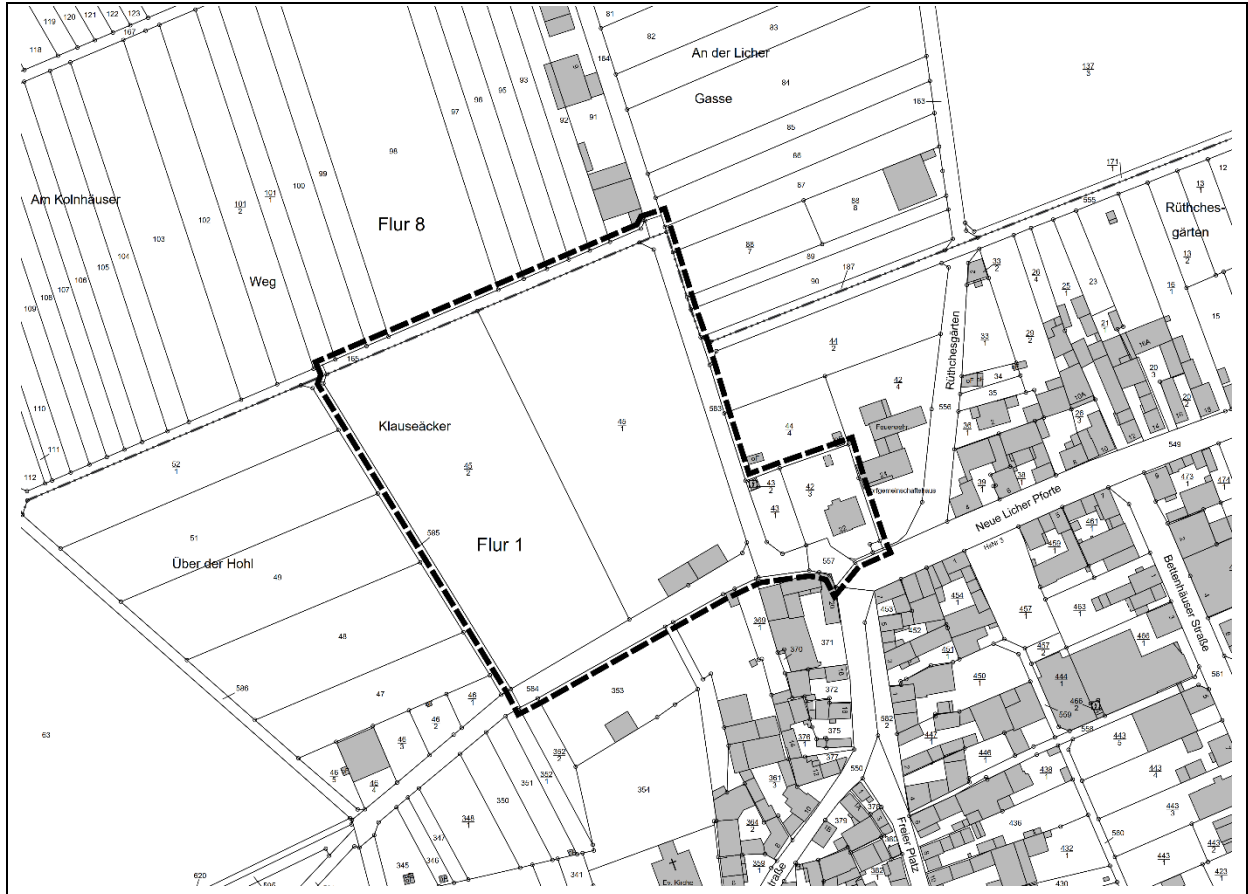


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2024), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 42/3, 42/4tlw., 43/1, 43/2, 45/1, 45/2, 556 tlw., 557, 583 tlw. und 584 tlw., in der Flur 1, sowie 164 tlw. und 165 tlw. in der Flur 8, jeweils Gemarkung Birklar.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klauseäcker“



genordet, ohne Maßstab, Konzeptvorschlag

Neben der angrenzenden Ortslage im Südosten des Gebietes grenzen östlich Wohnnutzungen, die Freiwillige Feuerwehr Birklar und das Dorfgemeinschaftshaus an. Der Westen, Osten wie auch Norden des Gebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und landwirtschaftliche Nebengebäude geprägt. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Hof an, der kaum noch Landwirtschaft betreibt.

Abb. 3: Blickrichtung Südwesten



Abb. 4: Blickrichtung Südosten



Abb. 5: Blickrichtung Norden



Abb. 6: Gehölze, Blickrichtung Süden



Quelle: Eigene Aufnahmen, 01/2023

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet überwiegend ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) und im Süden kleinflächig ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Zudem wird das Gebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) überlagert. Im Regionalplan 2021 wird das Plangebiet ebenfalls als *VRG für Landwirtschaft* (6.7-1), *VBG für Landwirtschaft* (6.7-2) und *VBG für den Grundwasserschutz* (6.4.2-2) ausgewiesen.

Innerhalb des Ortsteils Birklar gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Die wenigen derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage befinden sich in privater Hand, wodurch kein kommunaler Zugriff auf diese Flächen besteht. Im Flächennutzungsplan ist ein weiteres Baugebiet im Süden als geplante Wohnbaufläche dargestellt, das aber noch nicht entwickelt wurde und im Zuge der FNP-Änderung als Siedlungsfläche zurückgenommen wird. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen und der Mobilisierung von Baulücken im Ortsteil Birklar werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Die Grundsätze des Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) werden bei der Planung in der Form beachtet, das zum einen die durch die Bauleitplanung vorbereitete Art der Nutzung (Allgemeines und Dörfliches Wohngebiet) und durch die textlichen Festsetzungen keine potenzielle Grundwassergefährdungen ausgehen können. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und eingriffsminimierende Maßnahmen moderat gehalten, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeführt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Abb. 7: Ausschnitt RPM 2010

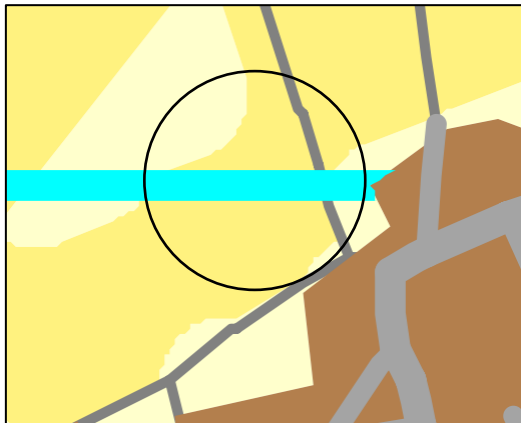
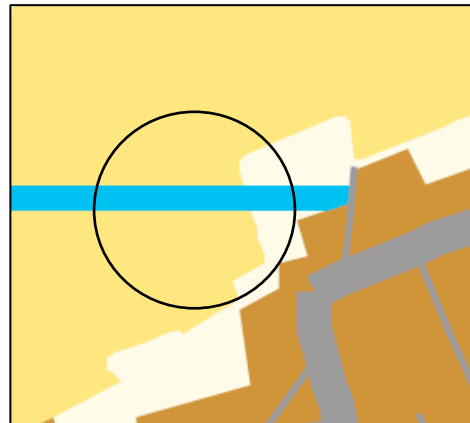


Abb. 8: Ausschnitt RPM 2021



Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie den o.a. Ausführungen zum Nachweis der Eigenentwicklung und die Ergänzungen in Kapitel 1.8 geht die Stadt davon aus, dass die Planung gemäß §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden kann. Gestützt wird diese Aussage durch eine Anfrage der Stadt an die Obere Landesplanungsbehörde (Dez.31) vom 25.01.2023 mit Antwort vom 7.2.2023. Im Zuge der Anfrage hat das Dez. 31 aufgeführt:

Seitens der Oberen Landwirtschaftsbehörde liegt mir aus dem Jahr 2018 folgende Bewertung vor:

„3. Baugebiet Birklar:

Auch hier weist die Standorteignungskarte für die landbauliche Nutzung eine hervorragende Standort-eignung aus. Allerdings wird auf den besagten Flächen eine mäßige bis erhöhte Erosionsgefährdung festgestellt. Insofern erscheint eine Inanspruchnahme der Flächen für eine Siedlungsentwicklung möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einem sich in unmittelbarer Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Pferdebetrieb Emissionen zu erwarten sind. Insofern erscheint es notwendig, eine vertiefende Untersuchung vorzunehmen.“

Folglich kann nach dem Kenntnisstand der Oberen Landesplanungsbehörde unter den folgenden Voraussetzungen auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden:

- Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft, einschließlich Agrarstruktur
- Rücknahme einer Baufläche im Rahmen der FNP-Änderung, vgl. Aktenvermerk
- Darstellung fehlender Innenentwicklungspotentiale
- Nachweis, dass es sich um Eigenentwicklung handelt (bei Interessentenlisten sollten Daten angegeben werden, um die Aktualität erkennen zu können.)

Die Vorgaben wurden bei dem vorliegenden Verfahren beachtet, verwiesen wird auf die Kapitel 1.4. und 1.7. der Begründung bzw. auf den Umweltbericht (UB), der sich mit der Thematik der Böden vertiefend auseinandersetzt. Der Nachweis für den Bedarf und die Eigenentwicklung des Ortsteiles Birklar erfolgt

durch den Vorhabenträger beziehungsweise durch die Stadt Lich gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zum Entwurf des Verfahrens.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lich aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Zudem ist auf dem Gebiet *Fläche für die Feuerwehr* ausgewiesen. Zusätzlich verläuft eine Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung oberirdisch in Ost-West Richtung.

Somit lässt sich der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, sodass der FNP nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird. Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die Feuerwehrrstation wurde inzwischen östlich des Plangebietes errichtet. Somit entfällt die Ausweisung innerhalb des Geltungsbereiches.

Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Lich



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

1.6 Sonstige informellen Planungen

Zu diesem Kapitel liegen im Rahmen des Vorentwurfes keine Hinweise vor.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der

Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die sehr kompakte Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Hausgärten und Grabenland gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortes. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch Kapitel 1.8.

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

Die Stadt Lich ist grundsätzlich bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, die nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen, insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials, letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereiches ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauungen, kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich städtebaulich als begründet und als Abrundung der nordwestlichen Ortslage angesehen werden.

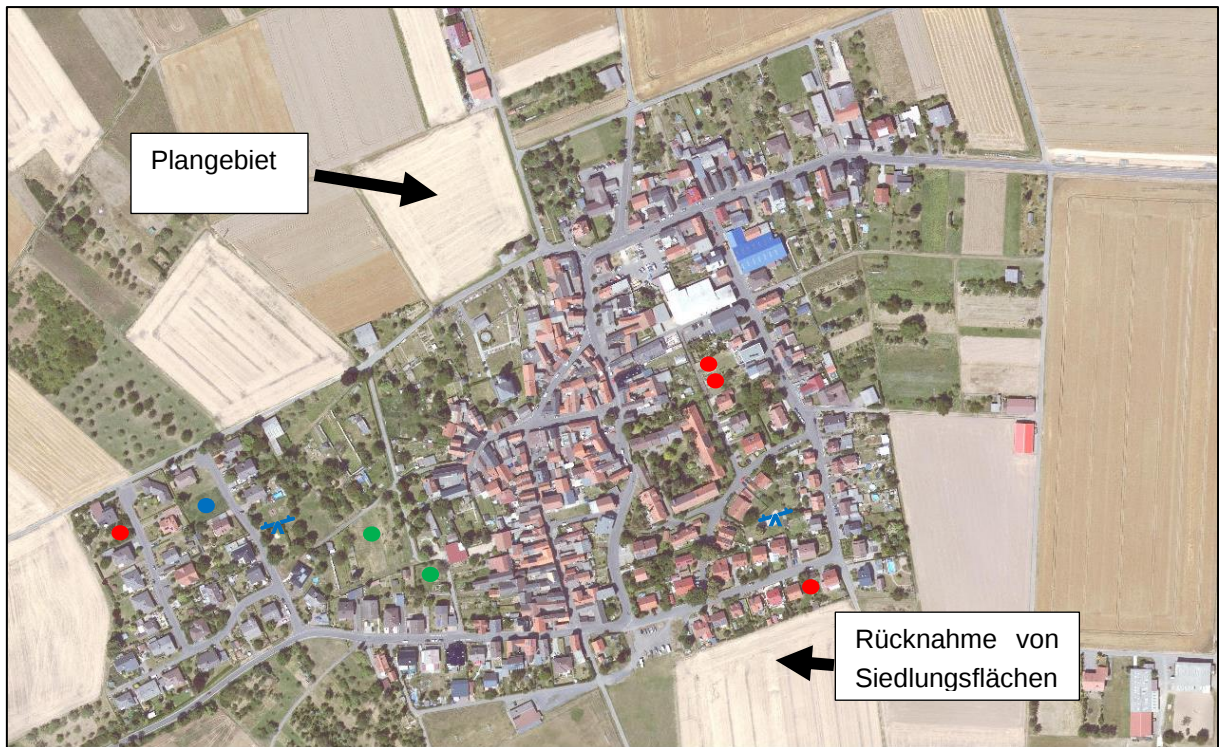
Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. In dem VBG sowie VRG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Daher ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2, 6.3-1 RPM 2010). Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 bis 4 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Um den Belang Landwirtschaft bei der vorliegenden Planung ausreichend zu berücksichtigen, wird die bisher planerisch ausgewiesene geplante Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen, sodass durch die Neuausweisung im Bereich *Klauseäcker* keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Durch die Inanspruchnahme der Flächen wird auch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet oder erheblich eingeschränkt. Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben. Auch mit dem im Nordosten angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sind entsprechende Gespräche seitens der Stadt geführt worden, sodass auch der Belang der möglichen Einschränkung des Bestandes aufgrund der heutigen und tatsächlichen Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die vorliegende Bauleitplanung geprüft wurde. Weitere Hinweise zu den landwirtschaftlichen Böden, Ertragsmesszahl, Erosionsgefährdung, etc. sind im Umweltbericht aufgeführt.

1.8 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Birklar (Kernbereich) hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird (siehe Abb. 10). Die Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten schwerpunktartig in Richtung Westen stattgefunden. Aber auch dieses Wohngebiet ist mittlerweile weitestgehend vollständig umgesetzt, sodass hier nur max. 1 Bauplatz zur Verfügung steht.

Abb. 10: Luftbild der Ortslage Stadtteil Birklar



Quelle: HLNUG, Geoportal Hessen (www.natureg.hessen.de; 02/2024), bearbeitet

Legende

●	Baulücke
●	Bereits bebaut
✈	Spielplatz
●	Gärten, innerstädtische Grünflächen

Die Baulücken, mit einem roten Punkt gekennzeichnet, sind flächenmäßig geeignet zur Entwicklung eines Baugrundstücks. Allerdings befinden sich diese aktuell in Privatbesitz und sind den angrenzenden Eigentümern zumeist zugehörig. Die blau gekennzeichnete Baulücke wurde inzwischen bebaut und steht nicht mehr zur Verfügung. Die grün markierten Flächen sind Gärten.

Folglich kann festgehalten werden, dass die Innenentwicklungspotenziale im Stadtteil Birklar nahezu ausgeschöpft sind und somit keine adäquaten Flächenalternativen vorrätig sind. Die Planung kann somit als alternativlos aufgefasst werden.

1.9 Verfahrensart und -stand

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung (im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB) aufgestellt und durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.11.2019 und 19.07.2023 Bekanntmachung: 29.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.03.2024 – 12.04.2024 Bekanntmachung: 29.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 26.02.2024 Frist 12.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.___.____ – ___.___.____ Bekanntmachung: ___.___.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___.___.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.___.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Amtsblatt der Stadt Lich“ als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lich.

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung (§ 2a BauGB),
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB) sowie der
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf nachgereicht).

2. Städtebauliche Konzeption

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Im Vorfeld der Planung wurden städtebauliche Varianten untersucht beziehungsweise ein daraus resultierendes Konzept erarbeitet, das die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt (siehe Abb.11).

Abb. 11: Städtebauliches Konzept



Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a BauNVO, sodass ein Wohngebiet mit ca. 25-30 Bauplätzen entstehen kann. Die Grundstücksgrößen liegen im Schnitt zwischen rd. 230 m² für Hausgruppengrundstücke (Reihenhäuser), max. 350 m² bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte), 550 m² bis 600 m² bei Einzelhausgrundstücken und rd. 1.000 m² beim Mehrfamilienhaus. Somit kann Wohnraum und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen, ein Wohntypologien-Mix im Stadtteil Birklar entwickelt und die Anforderungen zum Kostensparendem Bauen vorgegeben werden.

Neben den siedlungsstrukturellen Vorgaben sollte das Baugebiet auch im Sinne des Klimaschutzes durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen und Gestaltungselemente geprägt sein, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Qualität des Wohnumfeldes, gerade gegenüber dem angrenzenden Außenbereich, deutlich zu erhöhen. Hierzu folgen konkrete Festsetzung wie u.a. zu Photovoltaik-Dachanlagen, zur Dachbegrünung, zu Anpflanzungsmaßnahmen sowie die wasserdurchlässige Befestigung von Grundstücksfreiflächen (siehe auch Kapitel 4ff.).

Das Plangebiet wird ausgehend von der K 166 im Südosten (Neue Licher Pforte), durch eine Ringschließung, Planstraße A bis D, erschlossen. Zusätzlich soll durch einen landwirtschaftlichen Weg im Norden und einem Grasweg im Westen des Gebietes der Zugang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben. Damit bleibt auch das gesamte Wohngebiet für Fußgänger und den Radverkehr durchlässig. Die bestehenden Erschließungswege können durch die Planstraße D und C weiter ausgebaut werden, damit der Anliegerverkehr zum Wohngebiet und der landwirtschaftliche

Verkehr, der über die Planstraße D und C in den planungsrechtlichen Außenbereich gelangt, konfliktfrei die Erschließungswege nutzen können. Die im mittleren Bereich (WA 3) vorgesehenen Hausgruppen oder auch Doppelhäuser können genauso wie das Dörfliche Wohngebiet Nummer 6 durch eine weitere private Planstraße B erreicht werden. Auch zum Außenbereich ist eine fußläufige Verbindung in der Verlängerung der nördlichen Planstraße A nach Westen vorgesehen, sodass Spaziergänger unmittelbar aus dem Plangebiet in den Außenbereich gelangen können. Zusätzlich zu den Erschließungsstraßen wird auch öffentlicher und privater Parkraum zur Verfügung gestellt, sodass auch hier dem Besucher-verkehr im Wohngebiet ausreichend Rechnung getragen wird. Der derzeitige Parkplatz im Bereich des Friedhofes entfällt beziehungsweise wird durch die Neugestaltung der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Parkfläche, in Verbindung mit dem unterirdischen Regenrückhaltebecken, großzügig angelegt, sodass dieser Parkplatz eine multifunktionale Funktion hat. Zum einen kann er für Anlässe im Bereich des Friedhofs genutzt werden, zum anderen kann er für Besuchergruppen des Wohngebietes am Wochenende oder in den Abendstunden genutzt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich parallel zum lw. Weg ein Wegeseitengraben, der erhalten und ausgebaut werden soll, um bei Starkregenereignissen das Wohngebiet vor Niederschlagswasser und Bodenerosionen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schützen. Auf den nördlichen Grundstücken ist daher parallel zum Wegeseitengraben ein Wall zu errichten, der das Wohnbaugrundstück schützt und das Niederschlagswasser seitlich ableitet. Neben der Wall-/Muldenkonstruktion sind sowohl im Norden wie auch im Westen des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand vorgesehen, die durch Sträucher und Bäume gekennzeichnet sind und den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimieren. Das Gelände liegt leicht sichtexponiert, sodass neben der Begrenzung der Höhe der Gebäude (Staffelung zum Ortsrand) auch der Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen eine besondere Bedeutung zukommt.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen und eines Dörflichen Wohngebietes wird an dieser Stelle eine verträgliche städtebauliche Fortentwicklung des angrenzenden Wohn-, Dorf- und Mischgebietes herbeigeführt, die die Bebauung am Ortsrand angemessen weiterführt. Hierbei orientieren sich die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes an die umliegende Bebauung. Es erfolgt zunächst die Festlegung des unteren Bezugspunktes mit der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden für die Höhenentwicklung der Gebäude, um eine flexiblere Gestaltung der Geschosse im Hangbereich zu ermöglichen. Zum Entwurf erfolgt jedoch eine Einmessung des Geländes, sodass die absoluten Höhen über NN im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Durch die Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Stein- und Schottergärten und der übermäßigen Versiegelung von Grundstücksfreiflächen wird zur Begrünung des Plangebietes beigetragen. Somit werden gleichsam ein klimaangepasstes Wohngebiet bestärkt sowie die Wohnumfeldqualität gesteigert.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden und geplanten Siedlungskörper einfügt. Auch moderne Architekturen mit Staffelgeschoss und flachen Pultdächern fügen sich aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünung in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen in das künftige Orts- und Landschaftsbild ein. Der Kontrast zur Dachlandschaft der Altortslage ist aufgrund der klimaangepassten Festsetzungen städtebaulich gewollt. Zusätzlich ist das Gebiet aufgrund der festgesetzten Installation von Photovoltaikanlagen sowie von Dachbegrünungen als nachhaltig zu bezeichnen.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 25-30 Bauplätzen und einer fast einheitlichen Gebäudehöhenbegrenzungen (OkGeb. = 9,0m und 9,50m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen und vertretbaren Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Somit wird den aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende Bebauung vor, die insbesondere dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Kreisstraße K166, der Planstraße C und D ist das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan als Ringerschließung (Planstraße A) vorgesehen. Hierfür sollen die östlich (Planstraße D) sowie südlich (Planstraße C) angrenzenden Feldwege ausgebaut werden. Zusätzlich ist eine private Erschließung (Planstraße B) des Dörflichen Wohngebietes (MDW 6) und dem WA 3, ausgehend von der Planstraße D, geplant.

Mit einer Breite der Privatstraße von 4 m und einer Breite der Erschließungsstraßen mit 7,0 bis 9,5 m, hauptsächlich mit 7,0 m Breite, ist der öffentliche Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert. Bei der Aufteilung der Verkehrsflächen bestehen somit ausreichend Gestaltungsspielraum. Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

Auch eine fußläufige Anbindung in den Außenbereich ist im Norden des Plangebietes über den lw. Weg sowie im Osten über einen Grasweg vorgesehen und kann somit für die lokale Erholung genutzt werden. Der Weg ist allerdings primär für die lw. Betriebsfahrzeuge ausgewiesen, die die lw. Nutzflächen im nördlich und östlich angrenzenden Außenbereich erreichen müssen.

Die nächsten übergeordneten Straßen sind die „Mittelstraße“ und „Neue Licher Pforte“ sowie die K166.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan sind öffentliche Parkflächen im Süden über dem geplanten Regenrückhaltebecken sowie mittig des Plangebietes, festgelegt. Zusätzlich befinden sich im Osten entlang der Straße D private Stellplätze, welche der angrenzenden Bebauung zuzuordnen sind. Außerdem lässt die vorgesehene Straßenraumbreite die Gestaltung von weiteren Stellplätzen im Straßenraum zu, verwiesen wird aber auf die nachfolgende Gestaltung des Straßenraumes i.R.d. Erschließungsplanung. Hier übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus. Innerhalb des Wohngebietes sind Stellplätze auch auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt anzulegen, siehe auch Stellplatzsatzung der Stadt Lich. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die textliche Festsetzung 1.3.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle *Lich-Birklar, Neue Licher Pforte* befindet sich fußläufig ca. 150m südöstlich vom Plangebiet.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind nach Abs.2:

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

Ausnahmsweise können gemäß Abs.3 zugelassen werden:

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

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe TF 1.1.1) und sind somit unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). 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 Immissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet, kann außerdem mit der Lage im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließung begründet werden. Zudem ist, aus den zuvor genannten Gründen von einer unzureichenden Nachfrage auszugehen.

Zusätzlich kommt es zur Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind nach Abs.2:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß Abs.3 zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Ausnahmen des § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) (siehe Textliche Festsetzung 1.1.2). Die städtebauliche Begründung hierfür gilt analog zu den o.g. Gründen des Ausschlusses im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe, zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie zum Gebäudetyp innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 & WA 4 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** und für das WA 3 sowie WA 4a eine **GRZ = 0,4** fest. Für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) MDW 5 und MDW 6 gilt eine **GRZ = 0,3**.

Die festgesetzte Grundflächenzahl des WA 1, 2 und 4 sowie des MDW 5 und 6 erreicht nicht den Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um zwar eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen aufgelockerten Übergang zu den bebauten Bereichen und zum Außenbereich zu erzielen. Auch die Freiflächenqualität und ein geringer Versiegelungswert steigern den Wert des Wohnumfeldes, fördern die Grundwasserneubildungsrate und wirken gegen eine Überhitzung des Gebietes in den Sommermonaten. Das WA 3 und WA 4a orientieren sich an dem maximalen Orientierungswert, da hier eine maximale Flächennutzung und Verdichtung im Innenbereich erzielt werden soll. Somit können unterschiedliche Siedlungsstrukturen geschaffen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 auf ein Maß von **GFZ = 0,6**. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 sowie Nr. 4a gilt eine **GFZ = 0,8**. Das Dörfliche Wohngebiet Nr. 5 sowie Nr. 6 bekommt eine **GFZ = 0,6**.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß TF (= textliche Festsetzung) 1.1.4 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Somit lässt sich die zukünftige Gebäudedimensionierung steuern, damit sich die geplante Bebauung verträglich in das Umfeld einfügen kann.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 4 sowie für das MDW 5 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest. Für das WA 2, 3 wie auch MDW 6 ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von

Z = II + Staffelgeschoss (StG¹) festgelegt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4a darf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von einem Maß von **Z = II** nicht überschreiten. Ziel ist eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden und eine verträgliche Dichte im Plangebiet zu erreichen. Vor allem im zentralen Gebiet (WA 2, WA 3 und MDW 6) sind Staffelgeschosse gewünscht, um einen gewissen Verdichtungsgrad an Wohnraum zu schaffen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan „Klauseäcker“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen wird ab Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (OKEGRF). So gilt für das WA unter der lfd. Nr. 1 sowie für das MDW lfd. Nr. 5 eine maximal zulässige Höhenentwicklung von **9,0 m**. Im WA 2, WA 3 und MDW 6 ist die maximale Höhenentwicklung auf ein maximales Maß von **9,5 m** festgesetzt. Im WA 4a ist die maximale Höhenentwicklung ebenfalls auf ein maximales Maß von **9,5 m** festgesetzt.

In Relation zum Baugrundstück, zur Topografie (das Gelände steigt nach Norden an) und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Dichte und eine entsprechende Höhenentwicklung ermöglicht. Die Gebäude werden sich in der Höhenentwicklung somit dem Verlauf der Ringerschließung und der Topographie anpassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Dörflichen Wohngebietes MDW 5 wird durch die Größe der geplanten Grundstücke eine offene Bauweise ermöglicht, um eine offene Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Bauweise wird aber aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen auf Einzelhäuser beschränkt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Dörfliche Wohngebiet MDW 6 sind Einzel- sowie Doppelhäuser festgeschrieben. Reihen- und Doppelhäuser sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und Mehrfamilienhäuser im WA 4a zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) definiert, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des

¹ Das Staffelgeschoss in diesem Bereich ist städtebaulich erwünscht, aber nicht zwingend festgesetzt. In diesen Abschnitten wurde aber die Oberkante der Gebäude auf 9,5 m festgesetzt. Bei den übrigen zweigeschossigen Gebäuden wäre theoretisch auch ein Staffelgeschoss möglich, allerdings ist mit einer Gebäudeoberkante von 9,0 m ein limitierender Faktor festgelegt.

Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen angebracht werden können. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

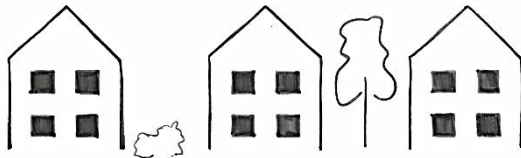
Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt jedoch 5,00 m, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) offen zu gestalten (siehe TF 1.3).

Zur Definition von Einzel-, Doppel-, Reihenhaus und Mehrfamilienhaus-Typologie

Einzelhaus (E)

Das Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper (Wohngebäude), welches von anderen Hauptgebäuden und durch Abstände zu den Grundstücksgrenzen abgegrenzt ist. Das Einzelhaus zeichnet sich dadurch aus, dass es typischerweise nicht mehr als zwei Wohneinheiten beinhaltet und meist als Einfamilienhaus ausgelegt ist. Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 15: Beispielzeichnung Einzelhaus

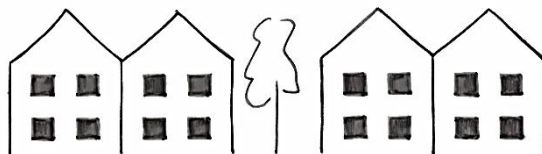


Quelle: Eigene Darstellung 2023

Doppelhaus (D)

Ein Doppelhaus bezeichnet zwei Wohngebäude, welche direkt aneinander auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier benachbarter Grundstücke gebaut sind und eine Gebäudeeinheit (aus zwei Doppelhaushälften) bilden. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 16: Beispielzeichnung Doppelhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

Reihenhaus (R)

Das Reihnhaus bezeichnet mindestens drei oder mehr baulich unmittelbar aneinander gereihte Wohngebäude. Oftmals weisen die Gebäude innerhalb der geschlossenen Reihung einen identischen oder zumindest ähnlichen Grundriss auf. Je Reihnhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Abb. 17: Beispielzeichnung Reihenhauses



Quelle: Eigene Darstellung 2023

Mehrfamilienhaus (MFH)

Das Mehrfamilienhaus ist ein freistehendes Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten (mind. 3), die baulich voneinander getrennt und in sich geschlossen sind. Die Wohneinheiten können als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden.

Abb. 18: Beispielzeichnung Mehrfamilienhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3, 6, 7, 20, 24, 23b, 25a, 26, BauGB

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Grundstücke mit einer Wohnnutzung gelten folgende Höchstgrenzen für die Größe der Grundstücke (TF 1.2). So darf im Allg. Wohngebiet WA 1 die Größe der Wohnbaugrundstücke max. 600m² betragen. Im Allg. Wohngebiet WA 2 sowie im Dörflichen Wohngebiet MDW 5 und 6 darf für die Größe der Wohnbaugrundstücke: bei Einzelhäusern die Größe der Grundstücke max. 550m² und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 350m² betragen. Ziel dieser Festsetzung ist die Vorgabe des § 1 a Absatz 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die einzelnen Baugebiete ist die Zahl der Wohnungen (-einheiten) wie folgt vorgegeben (siehe Textliche Festsetzung 1.4):

- WA1: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- WA2: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- WA3: Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern ist je Reihenselement max. 1 Wohnung zulässig.
- WA4a: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind max. 6 Wohnungen zulässig.
- MDW5: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- MDW6: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

In Kombination mit der Festsetzung der Größe der Baugrundstücke kann durch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen eine für den ländlichen Raum moderate und harmonische Nachverdichtung im Baugebiet erzielt werden. Auch hier gilt die Vorgabe des § 1 a Absatz 2 BauGB des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Soziale Wohnraumförderung in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Für das Baugebiet WA 4a sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden (siehe Textliche Festsetzung 1.5).

Diese Festsetzung dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, um dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung und die Möglichkeit von nachgefragtem Mietraum gerecht zu werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß Textlicher Festsetzung 1.6.1 sind Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Mindestfugenanteil von 15% zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Die Fugenbreite beträgt mind. 20mm. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich auf dem Grundstück zu versickern.

Darüber hinaus ist die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden, dem Grundwasserschutz, dem Klimaschutz sowie des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. dem Artenschutz.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (siehe TF 1.7.1).

Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz, der Vermeidung von Lichtemissionen sowie dem Artenschutz und ist an die Vorgaben des aktuellen Hessischen Naturschutzgesetzes angelehnt beziehungsweise abgeleitet.

Darüber hinaus sind zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe TF 1.7.2).

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz und ist an die Vorgaben des aktuellen Hessischen Naturschutzgesetzes angelehnt beziehungsweise abgeleitet.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen und Flächen, die den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren sollen, werden zum **Entwurf** mit aufgenommen (siehe TF. 1.8).

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß TF 1.9 sind je Hauptgebäude auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieranlage (auch anteilig) zu installieren. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz. Verwiesen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.1.1. und 2.1.2.

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, sodass bei der Planung darauf zu achten ist, die geplanten baulichen Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen dazu, eine Mindestbe- und -durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen sowie dem allgemeinen Klimaschutz.

Für das WA 1 und das MDW 5 sind daher je Grundstück auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen (siehe TF 1.10.1). Für WA 2 & 3 sowie MDW 6 ist je Grundstück auf den Grundstücksflächen mind. ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Für private Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen (siehe TF 1.10.2). Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m² betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Lich 09.10.2020).

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche sind jeweils mind. 3 einheimische standortgerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 14cm, gemessen in 1m Höhe) gemäß Darstellung auf der Plankarte anzupflanzen und zu unterhalten (TF 1.10.3). Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m² betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Lich 09.10.2020). Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelangen zur Anrechnung. Die abschließende Anordnung der Baumpflanzung obliegt der Freiflächenplanung.

Dabei können die in der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden (TF 1.10.4).

Zudem ist die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte in den Bereichen des WA 1, 2 und MDW 5 vorgesehen (TF 1.10.5). Je 3m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Ziel ist die Eingrünung zum westlich und nördlich angrenzenden Außenbereich, zur Schaffung eines harmonischen Übergangs. Zusätzlich ist dies für den Übergang in die freie Landschaft und als Puffer zu den angrenzenden lw. Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

Zu beachten ist, dass innerhalb der Anpflanzungsflächen keine baulichen Anlagen (z.B. Gerätehütten, Freisitze, Wege, Stützmauern, etc.) zulässig sind (TF 1.10.6). Ausnahme: Einfriedungen unter Beachtung der textlichen Festsetzung 2.2ff.

Im Straßenraum der Planstraße A gilt es, 8 klimabeständige, standortgerechte und einheimische Laubbäume im Abstand von 25m zu pflanzen (TF 1.10.7). Je nach Anordnung der künftigen

Grundstückszufahrten können die Anpflanzungen um bis zu 10m versetzt werden.

Insgesamt sind alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit klimabeständigen, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen (TF 1.10.8). Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten.

Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auf mind. 70% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen (TF 1.10.9).

In Summe werden die hier aufgelisteten Bepflanzungsmaßnahmen dazu beitragen, dass entstehende Baugebiet klimaangepasst zu entwickeln und entsprechend der Lage am Ortsrand einzugrünen, um den Übergang im Stadt-Landschafts-Gefüge deutlicher auszuprägen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Gemäß TF. 1.11.1 gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,25 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

Außerdem gilt, dass sich die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen sich nach den Vorgaben der HBO richtet (TF 1.11.2). Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.10.6 sind zu beachten.

Die Festsetzung zur Errichtung von Aufschüttungen und entsprechenden Stützmauern soll städtebaulich darin resultieren, dass Mauern mit einer Trenn- oder Barrierewirkung im Plangebiet unzulässig sind. Dadurch kann ein offenes und zusammengehöriges Baugebiet entstehen, welches nicht durch massive Einfriedungen im Hinblick auf die Wahrnehmung und Optik zerschnitten wird.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus den angrenzenden Gebieten werden auch für das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind gemäß den Textlichen Festsetzungen 2.1.1 und 2.1.2 Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer mit Dachneigungen von 15-40° zulässig. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Staffelgeschossen im Bereich der Gebiete WA2, WA3 und MDW6 zusätzlich Pultdächer und Flachdächer bis 15° Neigung zulässig, sofern diese begrünt werden (siehe auch Festsetzung 2.1.4). Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie/-thermie sind jedoch zulässig (siehe auch Festsetzung 1.9).

Für die Dacheindeckung der o.g. Dachformen sind entsprechend der Textlichen Festsetzung 2.1.3 nicht glänzende (spiegelnde) sowie nicht-reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Dabei sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie jedoch ausdrücklich zulässig und vorgesehen (siehe auch Festsetzung 1.9).

Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Sinne der Textlichen Festsetzung 2.1.4 auf mind. 70% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

Darüber hinaus müssen Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung (gemäß Festsetzung 2.1.4) kombiniert werden und schließen sich nicht aus (siehe TF 2.1.5). Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet soll einerseits ein kohärenter Bild erzeugt und weitergeführt werden, der an die bestehenden Dachformen anknüpft, andererseits jedoch auch moderne Dachgestaltung ermöglichen, sodass die nötige Gestaltungsfreiheit gewährleistet werden kann. Außerdem soll das Plangebiet im Sinne der Klimafolgenanpassung mit Solarmodulen bzw. Solarthermieanlagen ausgestattet werden, kombiniert mit Dachbegrünungsmaßnahmen. Durch die Kombination von Begrünung und Solarmodulen können synergetische Effekte erzeugt werden (Kühleffekt durch die Begrünung sowie Schattenwurf der Module), welche sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirken.

Einfriedungen

Gemäß TF 2.2.1 sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall und Vergleichbarem sind nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste 4.1, zulässig. Die Verwendung von Kunststoffstreifen / Kunststoffbahnen ist unzulässig. Zudem ist bei der Einfriedung ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

(TF 2.2.2 und 2.2.3) Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

(TF 2.2.4) Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.10.6. und 1.11.2.

(TF 2.2.5) Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. Doppelhaus, Reihenhause) sind geschlossene Sichtschutzzäune im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 1,8m (gemessen ab Oberkante Geländehöhe) und einer Länge von maximal 5m zulässig.

Fassadengestaltung im WA 4a

Gemäß TF 2.3 ist die zur Planstraße C zugewandte Fassade des Mehrfamilienhauses im WA4a durch der im Folgenden bezeichneten Maßnahme in Abschnitte von mind. 8m und höchstens 14m Breite zu gliedern: Es gilt fassadenhohe Einschnitte und/oder andere Zäsuren von mind. 0,5m Breite und mind. 0,3m Tiefe an der Gebäudefassade vorzusehen. Alternativ kann eine fassadenhohe Begrünung in den o.g. Abschnitten erfolgen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).

Diese Festsetzung soll die mögliche Massivität eines Baukörpers für ein Mehrfamilienhaus abmindern, sodass sich das geplante Bauvolumen optisch besser in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Entsprechend der textlichen Festsetzung 2.4 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sichtgeschützt unterzubringen. Der Sichtschutz ist zu begrünen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).

Der begrünte Sichtschutz dient der Abschirmung und somit auch der Förderung eines attraktiven Ortsbildes.

Außenwandgestaltung

Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sind i.S.d. Textlichen Festsetzung 2.5 mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen.

Durch die vertikalen Pflanzmaßnahmen kann der Prävention des Hitzeinsel-Effektes Rechnung getragen und die Feinstaubpartikelbelastung im Plangebiet durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung reduziert werden, wodurch immissionschutz- und nachbarschaftsrechtliche Konflikte vorgebeugt werden sollen.

Grundstücksfreiflächen

Die Forderung der Grundstücksfreiflächengestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt sowie Sichtschutz zu nennen.

Daher sind gemäß TF 2.6.1 im Plangebiet 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter der Festsetzung 1.10ff. aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

(Hinweis: Die Verlegung von Kunstrasen gilt nicht als Begrünung.)

Zudem sind gemäß TF 2.6.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sowie Tongranulat unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Mittels dieser Festsetzung (in Anlehnung an die Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes) werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Klimaschutzes sowie des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt und gewährleisten eine qualitative Mindestdurchgrünung des Plangebietes, auch mit dem Hintergrund der Teilsicherung der jetzigen Biotopstrukturen und der künftigen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (siehe TF 3.1.1).

Zudem ist gemäß den Vorgaben des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltgesetzes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Darüber hinaus ist entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1.2 zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m³ als Retentionsvolumen*. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. (*die abschließende Angabe über die Dimensionierung erfolgt zum Entwurf).

Von einer Festsetzung der genauen Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (z.B. 25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von mind. 4,5 m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Es verbleiben 2,5 m³ Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, sodass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnahe gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das

überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungs-erheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritten – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen, in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme: vereinfachte und beschleunigte Verfahren gemäß § 13, § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs-offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs. 4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UB) zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und sind im Vorentwurf des Umweltberichtes beschrieben. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und ebenfalls zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

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

- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

Bei einer Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) inklusive einer vorherigen Begehung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange (v.a. im Hinblick auf Brutvögel Kleinsäuger und Reptilien) zu gewährleisten. Das Ergebnis dieser ÖBB ist zeitnah der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form inklusive aussagekräftiger Fotos zu übermitteln. Auch im Rahmen der zukünftigen, wahrscheinlich sukzessiven und abschnittsweisen Bebauung ist darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

7.4 Schutzgebiete

Der Stadt Lich und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

7.5 Biotopschutz

Der Stadt Lich und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über schützenswerte Biotope im Plangebiet vor.

8. Klimaschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen der erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ (teilweise unter dem Orientierungswert),
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen
- der Ausschluss flächiger Stein- und Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- Entsiegelung von Wegen,

- die Festsetzung der Retentionszisternen,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

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

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 25-30 Wohngebäude mit max. je 1 bis 6 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohnungen (-einheiten) wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die textliche Festsetzung 3.1. die Brauchwassernutzung festgesetzt. Durch die Verwendung von Zisternenwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse). Im Zuge der Erschließungsplanung werden auch die Druckverhältnisse und die Leitungsquerschnitte geprüft. Der Wasserverbrauch wird durch die Festsetzung 3.1.1 deutlich minimiert.

Hinweis: Im Osten des Geltungsbereiches verlaufen im Bereich der Ackerfläche von Nord nach Süd Infrastrukturleitungen (Wasser/Abwasser), Lage unbekannt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese Leitungen in die Achse der Erschließungsstraßen verlegt.

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Auch der festgesetzte Grünflächenanteil auf den Grundstücken, der Ausschluss von Schottergärten, Folien und Vlies sowie die Brauchwassernutzung dient direkt und indirekt dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Birklar. Die entsprechenden Ver- und Gebote der aktuellen Satzung des Schutzgebietes sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie den oben (*Schutz des Grundwassers*) aufgeführten eingriffsminimierenden Festsetzungen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Gleiches gilt für die Grundstücksfreiflächen und Grün- und Anpflanzungsflächen im Plangebiet.

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

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Verwertung von Oberflächenwasser

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (kf-Wert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht-I Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen, nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich Wegeseitengräben entlang der l.w. Wege im Plangebiet. Eine eigenständige Gewässerparzelle befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen vor im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

An den Wegeseitengräben befinden befestigte landwirtschaftliche Wege und eine Scheune.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden und kann gesichert werden.

Ausgehend von der aktuellen Infrastrukturplanung setzt der Bebauungsplan im südwestlichen Teilbereich eine Fläche für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken als Angebotsplanung fest. Hierdurch wird eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem möglich. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) neu zu verlegen. Aufgrund der bereits durchgeführten Vorplanung kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Durch die Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem wird auch die örtliche Hydraulik des bestehenden Abwassersystems im Ort nicht maßgeblich beeinträchtigt. Auch dies wurde bereits im Zuge der Infrastrukturplanung geprüft.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es kann durch die Planung ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im südwestlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Somit kann den Anforderungen zur Abwasserbeseitigung ausreichend Rechnung getragen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Abwasseranlagen im Bereich der Straße *Neue Licher Pforte* wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft. Neben der Darstellung des Regenrückhaltebeckens besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer beziehungsweise in die bestehende Kanalisation des Ortsteiles werden gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes entsprechend berücksichtigt. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser gemäß 2.5.2.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird auf der nachfolgenden Erschließungsebene berücksichtigt.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen 3.1.1, 3.1.2 und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsminimierenden textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes bzw. Dörflichen Wohngebiet.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Planung sind alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich im Baugebiet ausgeschöpft worden (Zisterne, indirekte Versickerung, Dachbegrünung, Rückhaltung durch RRB). Für die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter (bauplanungsrechtlich festgesetzter Standort des Regenrückhaltebeckens) wird auf die weitere Planungsebene, der Erschließungsplanung, verwiesen.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 9.4 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen im Baugebiet sowie der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem dienen die Festsetzungen der Verbesserung des Hochwasserschutzes allgemein.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen sowie der Errichtung der Regenrückhaltebecken werden bereits indirekt Hochwasserschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

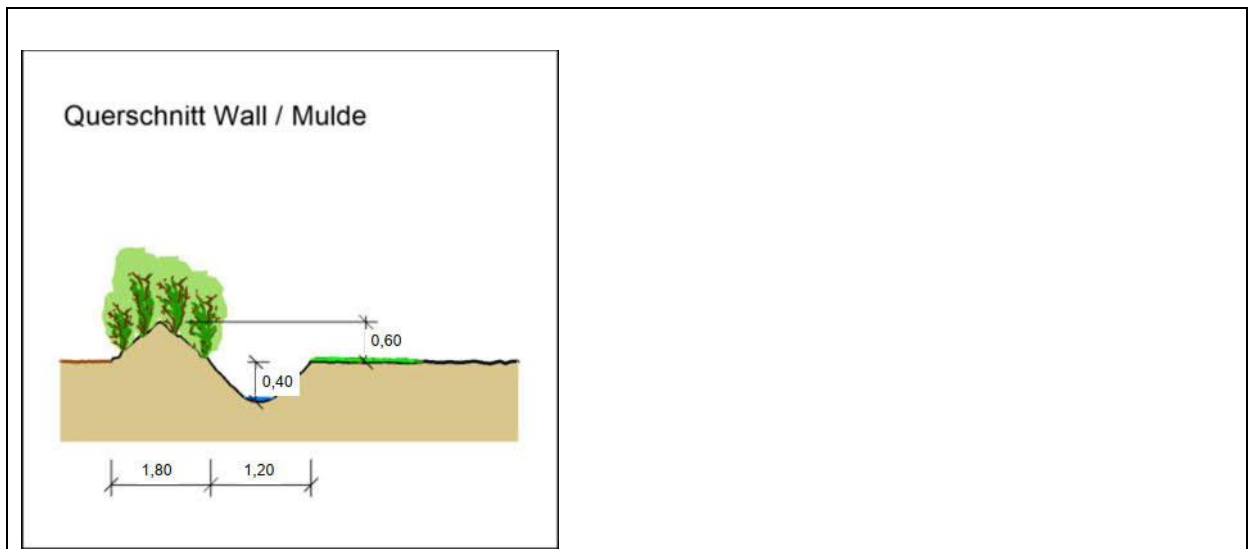
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Aber planerisch werden Flächen, die im Flächennutzungsplan südlich der Ortslage als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, aus der Planung der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit hoch angegeben. Der Vulnerabilitäts³-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Aufgrund der Vorgaben der Hinweiskarte wurden im Bebauungsplan im Norden entlang der Grundstücksgrenze eine Grabenstruktur mit aufgenommen, um bei möglichen Starkregenereignissen einen Schutz der nördlichen Baureihe vor Erosionen und Überschwemmungen von den nördlich angrenzenden lw. Nutzflächen zu gewährleisten.

Abb. 19.: Konzept-Querschnitt Wall / Mulde im Bereich des WA 1 und MDW 5 nördlich der Grundstücke.



Diese Maßnahme (60cm hohe Verwallung auf den Baugrundstücken und eine nördlich vorgelagerte Mulde) ist in Kombination mit den zahlreichen Festsetzungen und der ausgewiesenen Grabenparzelle nördlich des Baugebietes als zusätzliche Präventionsmaßnahme gegen Starkregenereignisse zu sehen. Die Mulde und der Wall⁴ sollten im Zuge der Erschließungsplanung vom Vorhabenträger mit angelegt werden, um eine einheitliche Bauweise und Funktion zu gewährleisten.

³ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

⁴ Für den Wall sollte Erdaushub aus dem Plangebiet verwendet werden (in Anlehnung an den § 202 BauGB)

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Nach- und Vorsorgender Bodenschutz

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

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Verwiesen wird auch auf § 202 BauGB.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten und den Ausschluss von Steingärten, Folien, Vlies etc. Zudem kommen die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächengestaltung sowie die privaten Grünflächen, in welche kaum Versiegelung zu erwarten ist, hinzu.

Die Arbeitshilfe „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011/ Mai 2013) wird im Rahmen der Umweltprüfung zum Schutzgut Boden innerhalb des Kapitels 2.1 des beiliegenden Umweltberichts berücksichtigt. Unter anderem wird das Abfrageschema der Bodendaten in Hessen sowie die Bodenfunktionsbewertung als Grundlage genutzt. Auch wurde sich mit den Prüffragen/ Abzuprüfende Sachverhalte beschäftigt und diese zusammenfassend behandelt.

Zudem wird auch die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) berücksichtigt. Hierbei wird im Kontext des Punkts 2.3 zu Nr. 2.2.5 der Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 anhand der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung der Bodeneingriff bilanziert. Hieraus ergibt sich die Beeinträchtigung des Bodens in Bodenwerteinheiten. Im Detail wird auch hierfür auf den beiliegenden Umweltbericht unter Kapitel 2.1 verwiesen, der als Anlage I zur vorliegenden Begründung öffentlich mitausgelegt wird.

Der konkrete Eingriff in den Boden erfolgt ausschließlich im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen und Bauausführungen. Nachfolgend werden daher verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Im Zuge der Umsetzung der o.g. Maßnahmen kann eine bodenkundliche Baubegleitung zur Gefahrenabwehr sinnvoll sein. Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

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

Bei Bau, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuevlv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11. Kampfmittel

Im Rahmen des Vorentwurfes liegen hierzu keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

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

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet und eines Dörflichen Wohngebietes im Übergang zu einem ehemaligen lw. Hof (Nördlich angrenzend) wird dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen.

13. Denkmalschutz

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

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

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. Auch auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

15. Sonstige Infrastruktur

Schutz von Versorgungsleitungen

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

16. Hinweise für den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren / Bauherr und nachfolgenden Planungsebenen

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lich in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in

diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
3. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
4. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Werden zum Entwurf aufgenommen.

18. Bodenordnung

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

19. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	19.236 m²
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete	9.388 m²
Allgemeines Wohngebiet 1	4.954 m²
Allgemeines Wohngebiet 2	1.618 m²
Allgemeines Wohngebiet 3	858 m²
Allgemeines Wohngebiet 4	997 m²
Allgemeines Wohngebiet 4a	960 m²

Fläche der Dörflichen Wohngebiete	4.291 m ²
Dörfliches Wohngebiet 5	2.378 m ²
Dörfliches Wohngebiet 6	1.913 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.158 m ²
- davon öffentlich	1.959 m ²
- davon privat	199 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.125m ²
Landwirtschaftlicher Weg	775 m ²
Gehweg	28 m ²
Parkplätze	832 m ²
Planstraße A Bestand	1.490 m ²
Wasserflächen	257 m ²
Elektrizitätsfläche	18 m ²

20. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: Februar 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Plan Ö *(in Bearbeitung)*

Planstand: 07.02.2024

Projektnummer: 23-2902

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

B. Sc. L.-M. Kiethe, Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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