

Stadt Lich, Stadtteil Muschenheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6.9 „Im Kirchboden - Teil II“

Satzung

Planstand: 23.09.2020

Projektnummer: 218919

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

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	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Sonstige informelle Planungen	10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8 Alternativflächendiskussion	11
1.9 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption	14
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	16
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	16
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
6. Wasserrechtliche Festsetzung	22
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	23
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	24
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
7.4 Schutzgebiete	25
8. Klimaschutz	25
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.1 Überschwemmungsgebiet	25
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz (Brandschutz)	26
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
9.4 Abwasserbeseitigung	29
9.5 Abflussregelung	30
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	31
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten ...	31
11. Kampfmittel	33

12.	Immissionsschutz	33
13.	Denkmalschutz	34
14.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	34
15.	Sonstige Infrastruktur	35
16.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Brandschutz und sonstige Hinweise	35
17.	Bodenordnung	38
18.	Flächenbilanz	38
19.	Anlagen und Gutachten	38

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

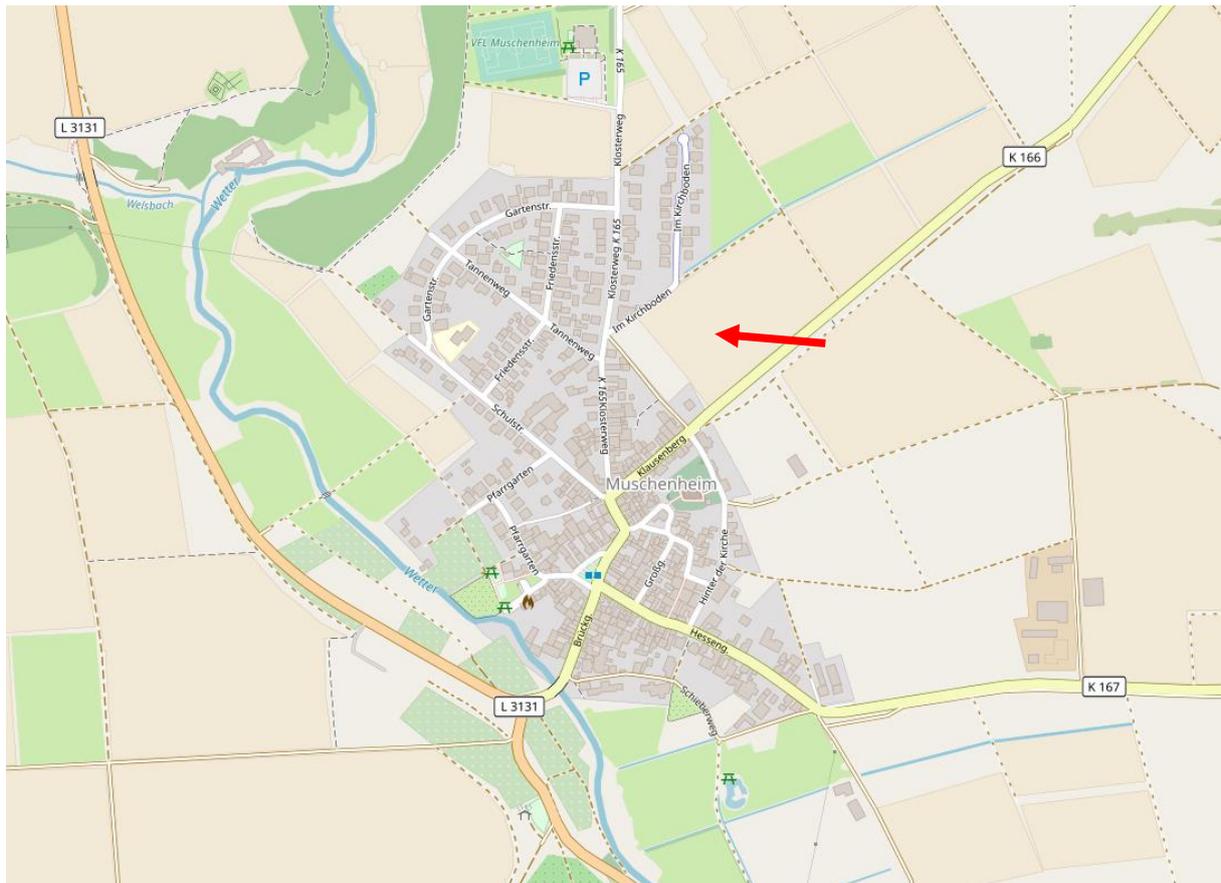
Im Stadtteil Muschenheim ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit ca. 34 Bauplätzen geplant. In der Stadt wurden in den vergangenen Jahren auf Grund einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bereits Neubaugebiete in der Kernstadt und in den Stadtteilen ausgewiesen. Auch im Stadtteil Muschenheim ist die Nachfrage mittlerweile verstärkt gegeben, zumal die letzte Ausweisung eines Neubaugebietes viele Jahre zurück liegt. Das Gebiet „Im Kirchboden I“ grenzt nördlich an das Plangebiet an. Im Südwesten grenzt die Ortslage an das Plangebiet an, die durch eine Mischgebietsnutzung geprägt ist. Um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Wohnbauland insbesondere von Ortsansässigen zu decken, ist geplant, im östlichen Bereich des Stadtteils Muschenheim ein weiteres Wohngebiet auszuweisen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in nordöstlicher Richtung geordnet und weiterentwickelt, wobei die östliche Ortslage abgerundet wird. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Der Bereich des Plangebietes ist außer im Osten von allen Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straßen *Klosterweg*, *Im Kirchboden* und *Klausenberg* vorhanden ist. Das Plangebiet bildet die Fortsetzung des im Norden angrenzenden Wohngebietes, das aus dem Bebauungsplan Nr. 6.6 „Kirchboden I“ von 1994 entwickelt wurde. Durch Übernahme von Festsetzungen und Gestaltungsmerkmalen kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Osten von Muschenheim gewährleistet werden, zumal neben der Übernahme der Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) auch durch die Gestaltungsfestsetzungen das Neubaugebiet in die bestehenden Siedlungsstrukturen integriert werden kann. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und zur Eingriffsminimierung. Die Festsetzungen für das Baugebiet sollen an die bisherigen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne angepasst werden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen keine baulichen Anlagen oder Erschließungswege im Gebiet (bis auf die nördliche ausgebaute Straße *Im Kirchboden*), obwohl die Fläche schon im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche Bestand dargestellt ist.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist im vorliegenden Fall gegeben.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Muschenheim



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2020), roter Pfeil = Lage des Baugebietes

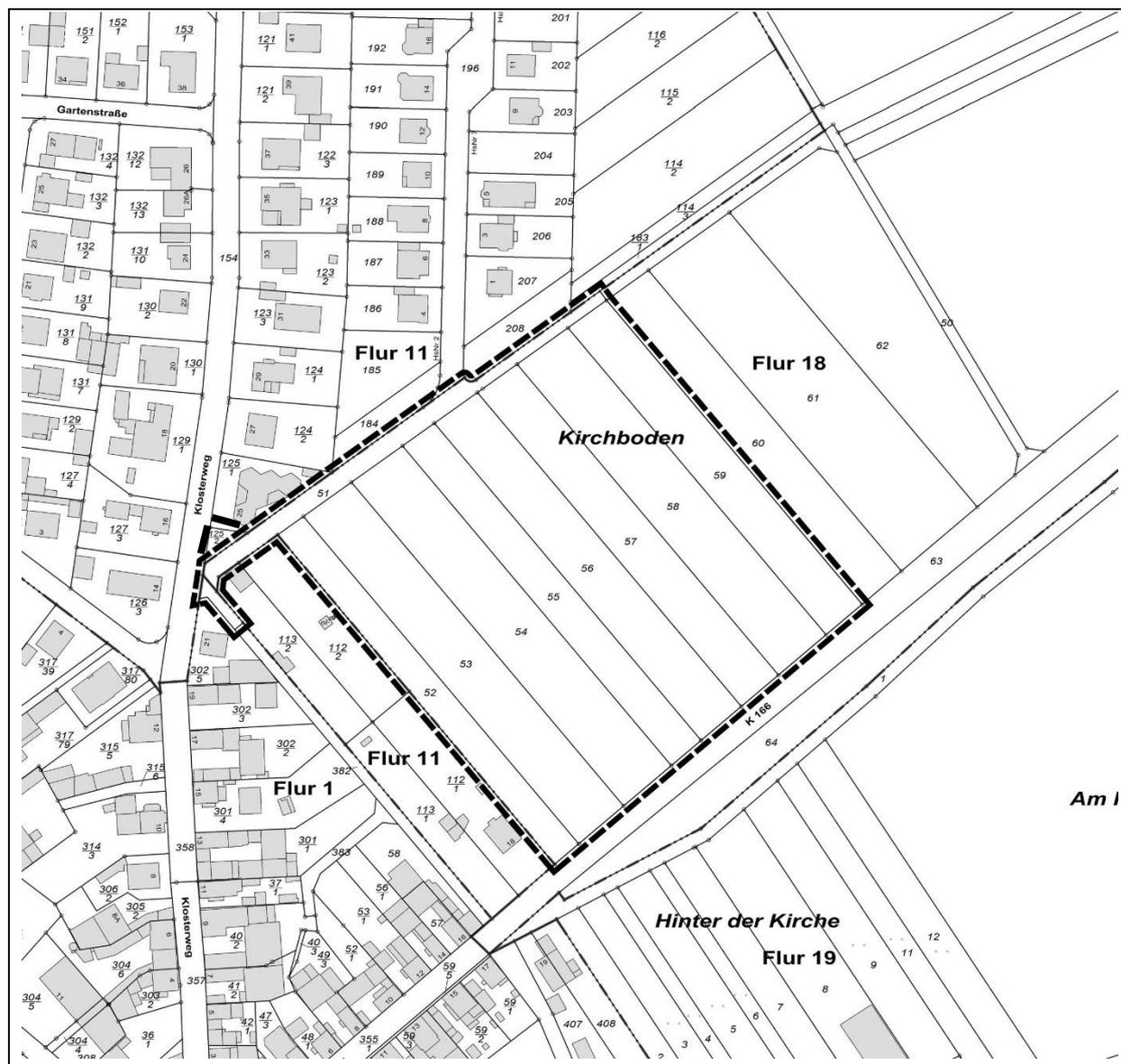
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Muschenheim: Flur 18, Flurstücke 51 tlw., 52-59, in der Flur 11 das Flurstück 125/2 sowie in der Flur 1 das Flurstück 382 tlw.

Das Pangebiet befindet sich in Verlängerung der Straße *Klosterweg* und *Im Kirchboden*, der Gemarkungsname ist *Kirchboden*.

Neben der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und der Mischnutzung im Südwesten sowie der Kreisstraße im Süden wird die Fläche als Acker genutzt. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken befinden sich Gehölze, Laub- und Obstbäume sowie kleineren Böschungsstrukturen, die derzeit als Ortsrandein- und -begrünung fungieren und durch Kleingärten genutzt werden.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6.9 „Im Kirchboden – Teil II“



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet geringfügig als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB nicht direkt an die Ziele der Raumordnung angepasst, widerspricht diesen aber auch nicht.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Lich enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Für die Stadt Lich sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 32 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem

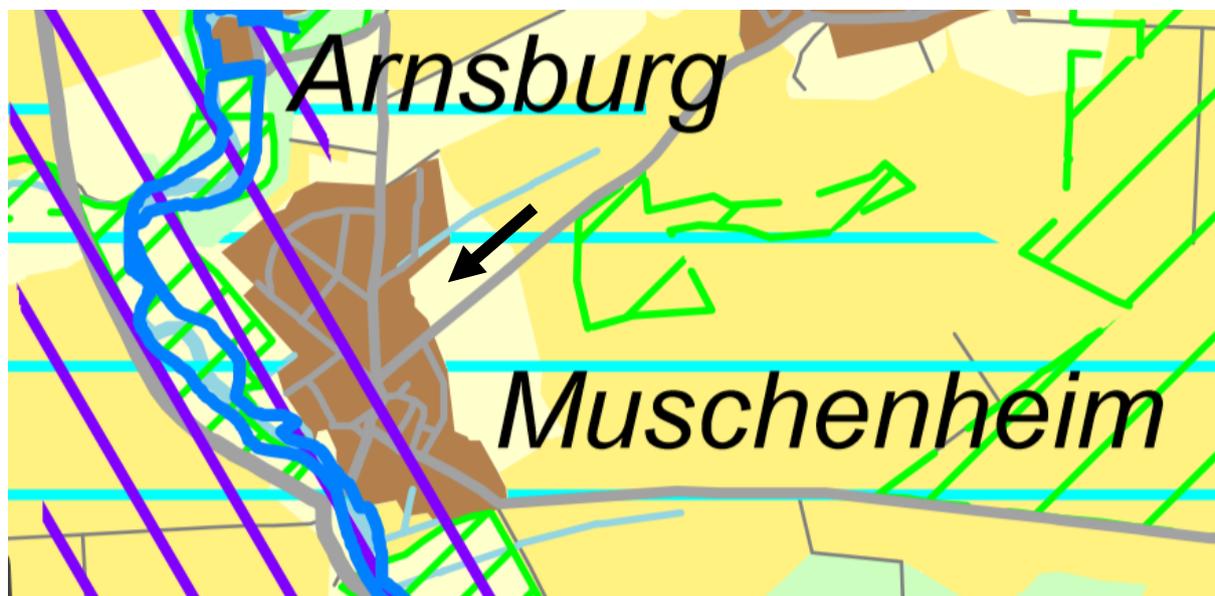
Dichtewert von 18 WE/ha vorgesehen. Das geplante Baugebiet wird im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,4 ha (incl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen) mit rd. 34 Bauplätzen. Im Rahmen der Abwägung bestätigt das Regierungspräsidium Gießen in seiner Stellungnahme vom 05.05.2020, dass damit dem gemäß Ziel 5.2-7 RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Lich die 2,4 ha angerechnet werden und die Siedlungsentwicklung für den Stadtteil Muschenheim langfristig gesichert ist. Die Vorgaben des Zieles 5.2-4 werden bei der vorliegenden Planung erfüllt.

Innerhalb des Stadtteils Muschenheim gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Es befinden sich derzeit wenig unbebaute Flächen in der Ortslage. Die derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Außerdem sind keine weiteren Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen im Stadtteil Muschenheim 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 Wohngebiet) und durch die textlichen Festsetzungen keine potenzielle Grundwassergefährdungen ausgehen können. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet wird durch die GRZ und eingriffsminimierende Maßnahmen moderat gehalten, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen dürfte die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lich stellt das Plangebiet fast ausschließlich als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der kleine östliche Bereich der derzeit als lw. Nutzfläche dargestellt

ist, wird im Zuge der FNP-Berichtigung geändert. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Es werden im wirksamen Flächennutzungsplan ansonsten keine alternativen Siedlungsflächen dargestellt, so dass die Stadt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch folgt.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lich, roter Pfeil = Lage Plangebiet



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr.6.6 „Im Kirchboden I“ wurde 1993 als Satzung beschlossen (06.01.1994 rechtskräftig) und grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.

Ausgewiesen ist ein Allg. Wohngebiet mit 1 Vollgeschoss, GRZ 0,3 und GFZ 0,3, Einzel- und Doppelhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen, die Art der baulichen Nutzung wurde ebenfalls übernommen (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen des angrenzenden Planes wurden auf das geplante Vorhaben ausgerichtet, modifiziert und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Festsetzungen zum Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, zum Landschaftsbild (Festsetzung von Baum und Strauchpflanzungen) und zum Klimaschutz mit aufgenommen. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung an der östlichen Ortsrandlage von Muschenheim gewährleistet werden.

Abb.5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.6.6 „Im Kirchboden I“ (1994)



1.6 Sonstige informelle Planungen

Als weitere Planungsgrundlagen liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der Teil der Begründung ist.

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.

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

Beim 36. Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ 2017-2018 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat dieser Stadtteil der Stadt Lich teilgenommen. Der Stadtteil Muschenheim brachte vielfältige Motivation für die Teilnahme mit. Mit guten sozialen Strukturen, die das Dorfleben tragen und starkem Engagement in Vereinen, Kirche und dem Ortsbeirat hatte sich Muschenheim als ein interessanter Ort gezeigt. Die Einwohnerentwicklung ist zwar seit 2000 leicht rückläufig, dennoch wurden strategische Entscheidungen getroffen, die auch die Siedlungsflächenentwicklung der letzten Jahre entscheidend prägte. So wurde zum Beispiel keine Ausweisung von Baugebieten seit den 1990er Jahren vorgenommen. Stattdessen fand und findet immer noch die Innenverdichtung in Baulücken (§ 34 BauGB) und alten Bauerngärten statt. Ein Leerstandskataster ist ebenfalls vorhanden. Die Dorferneuerung wurde 2007 abgeschlossen.

Die Stadt Lich ist grundsätzlich weiter bestrebt auch 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 dem Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber erstmals Außenbereichsflächen im Umfang von weniger als 10.000 m² Grundfläche, was in etwa einem Bruttobauland von maximal rd. 2,5 - 3,0 ha entspricht, unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren zu überplanen.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohngebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der 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 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 RPM 2010). Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. An dieser Stelle soll nochmal darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist. Der Belang Landwirtschaft wurde auch schon im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplanes mit in die Abwägung eingestellt, so dass auch auf § 7 BauGB verwiesen werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 34 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzungen (FHmax. = 9,5m und 10,00m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

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 Grabeland 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.

Die Stadt Lich möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

1.8 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Muschenheim (Kernbereich) hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden und Osten stattgefunden. Die letzte Baugebietsentwicklung stellt die Flächen im Bereich der Straße *Im Kirchboden* dar, an die das geplante Gebiet nun im Osten der Ortslage anknüpft.

Abb.6: Luftbild der Ortslage



Quelle: HLNUG, Geoportal Hessen, Abruf 30.03.2020

Die Baulücken, mit einem roten Pfeil gekennzeichnet, sind sehr klein und reichen nicht aus, um den Bedarf an Wohnbaufläche zu decken.

Im Süden- und Westen wird die Ortslage durch das angrenzende Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und für besondere Klimafunktionen begrenzt.

1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	12.06.2019 Bekanntmachung: 15.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	30.03.2020 – 08.05.2020 Bekanntmachung: 19.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 26.03.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	23.09.2020

*Die Bekanntmachungen erfolgen im „Amtsblatt der Stadt Lich“ (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lich).

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

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

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

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

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit rd. 5.689 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren keine Bebauungspläne der

Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Kumulierende Vorhaben im Sinne des § 10 Abs.4 UVPG liegen nicht vor, d.h., es bestehen keine Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern, die in einem engen Zusammenhang stehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der bestehenden Straße (Im Kirchboden) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und eine Ringerschließung vorgesehen. Somit kann das Gebiet zentral über eine Zufahrt angefahren werden, die dann in einer Ringerschließung fortgesetzt wird, was zu einer Verteilung des künftigen Verkehrsaufkommens führen wird. Mit Werten zwischen 4,5m bis 8,5m, aber hauptsächlich 7m, Breite ist der Straßenverkehrsraum auch ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Auch eine fußläufige Anbindung in den Außenbereich (über den lw. Weg) ist im Nordosten des Plangebietes vorgesehen und kann somit für die lokale Erholung genutzt werden. Im Baugebiet selbst sind auch öffentliche Parkplätze vorgesehen, die durchgestalterische Elemente (Baumpflanzungen und Verkehrsbegleitgrün) gestaltet werden sollen. Somit werden neben der künftigen Gestaltungsmöglichkeit im Straßenraum zusätzlicher Parkraum geschaffen.

Das Plankonzept im Bereich des Baugebietes ist so vorgesehen, dass entlang der Ringerschließung ein Siedlungsband gemäß den bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bestehenden Ortsrandbebauung *Im Kirchboden* vorgesehen ist, das sich an der Ringerschließung orientiert und überwiegend eine eher dem Ortsrand lockere Bebauung vorsieht. Im Zusammenhang mit den Eingrünungsflächen im Süden und Osten kann somit ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen Ortslage und Außenbereich harmonisch gestaltet. Die Grundstücke sind entweder Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen besteht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum zur Verfügung, so dass die Wohn- und Wohnumfeldqualität des Gebietes einen erhöhten Wohnwert ermöglicht. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und somit die Wohnumfeldqualität wird durch die Festsetzungen 1.4.1, 1.5ff, 2.2ff bis 2.4ff zusätzlich untermauert und gesichert.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 500 bis 800 m² und sind entsprechend den nördlich angrenzenden Grundstücken dimensioniert. Die Aufteilung ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich und kann bei der Vermarktung der Grundstücke an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer

anpasst werden. Eine Ausnahme bilden die südlichen Flächen, die bis zu 1000m² groß sein können, wobei die südlichen Grundstücksfreiflächen durch die Bauverbotszone baulich eingeschränkt sind. Zudem besteht durch die Grundstücksgrößen und den Festsetzungen neben der Bebauung von Einzelhäusern auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Die leicht verdichtete Bauweise wird im zentralen Teil des Gebietes vorgesehen, so dass zu der angrenzenden Ortslage und zum Außenbereich hin eine optische Höhenabstufung vorgesehen bzw. möglich ist.

Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,50m bzw. 10m in der Höhe begrenzt, damit sich das Baugebiet in der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. In dem geplanten Wohngebiet ist die Anzahl an Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung auf 2 WE begrenzt. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie der Vorgabe der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück selbst (durch Baugrenzen) geregelt. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist eine behutsame Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen.

Die Stadt Lich hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung, Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die südwestlich und nördlich angrenzende Baugebietsentwicklung fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße (Im Kirchboden) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und eine Ringerschließung vorgesehen. Somit kann das Gebiet zentral angefahren werden, was aufgrund der nachfolgenden Verzweigung zu einer Verteilung des künftigen Verkehrsaufkommens führen wird. Die nächsten übergeordneten Straßen sind der *Klosterweg* und *Klausenberg (K 166)*.

Mit Breiten zwischen 4,50 bis 8,50m, aber hauptsächlich mit 7m Breite ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende 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 *Iw. Weg* vorgesehen und kann somit für die lokale Erholung genutzt werden. Der Weg ist allerdings primär für die *Iw. Betriebsfahrzeuge* ausgewiesen, die die *Iw. Nutzflächen* im östlich angrenzenden Außenbereich erreichen müssen.

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.

Hessen Mobil

Sollten Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

Entlang der freien Strecke der K 166 gilt nach § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind im Bebauungsplan unter Bezug auf den Fahrbahnrand der K 166 dargestellt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden

Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachungen, Stellplätze und Lagerflächen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen, Lichtraumprofile sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der K 116 nicht beeinträchtigen.

Baumbepflanzungen entlang der K 116 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 166 führen.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan sind öffentliche Parkflächen festgelegt. 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. Innerhalb des Wohngebiets 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 1.2.1.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist indirekt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle *Rathausplatz* befindet sich fußläufig ca. 500m vom Plangebiet entfernt im Bereich der Ortslage.

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:

- 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 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 nach § 4 Abs.3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 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 ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen von Anlagen für Verwaltungen, 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.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (TF 1.3.1), damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, um die Parkplatzbereiche im öffentlichen Verkehrsraum entsprechend zu gestalten.

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 kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen 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 das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht nicht ganz die Obergrenze 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. Die GRZ wurde aus den bisherigen Plänen übernommen, so dass die bisherige kontinuierliche Gebietsentwicklung fortgesetzt werden kann.

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 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest.

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) 1.1.2 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 wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

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 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Firsthöhe begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Vor allem im zentralen Gebiet (WA 2) 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 Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe mit 9,5 bzw. 10,0 m wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden. In Relation zum Baugrundstück, zur Topographie (das Gelände steigt vor allem im südlichen Drittel des Gebietes stark an) und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und 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 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 Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen 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 sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt jedoch 5,00 m, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) offen zu

gestalten. Zu beachten ist allerdings die Bauverbotszone im Süden des Gebietes parallel zur Kreisstraße, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind (§ 23 HStrG).

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB

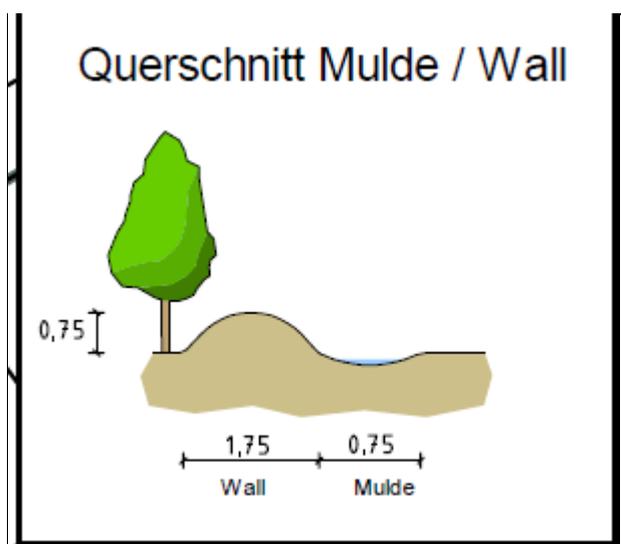
Festsetzung (1.4.1). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10% zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage).

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, so dass 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.

Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB, um prägende Grünstrukturen im Plangebiet zu entwickeln. So ist auf die TF 1.5.1 bis 1.5.3 der Plankarte zu achten, die die Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken außerhalb des Baufensters generell festsetzen. Auch die Eingrünung zum östlich angrenzenden Außenbereich und zur südwestlich angrenzenden Kreisstraße ist für den Übergang in die freie Landschaft und als Puffer zu den angrenzenden lw. Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Es wird empfohlen, die Anpflanzungen auf einem kleinen Wall vorzunehmen, dem eine Mulde zur Ackerfläche hin vorgelagert ist (siehe Abb.6). So kann die Grünfläche und die Grundstücksfreiflächen des Wohngebietes vor Einträgen aus der lw. Nutzfläche geschützt werden.

Abb. 7: Skizze zur Gestaltung des östlichen Ortsrandes bzw. der östlichen Grundstücke im Übergang zur lw. Nutzfläche



Empfehlungen zu Neuanpflanzungen siehe Artenliste der Festsetzung 4.1. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Laut Festsetzung 1.6.1 gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Die Festsetzung ist aufgrund der Topographie und der noch herzustellenden Straßentrassen erforderlich.

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.

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer): Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden (TF. 2.1.1).

Des Weiteren gilt für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden (TF 2.1.2).

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.3 sind bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO abweichende Dachneigungen (ohne Begrünungen) zulässig.

Gauben sind ebenfalls zulässig, sie müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen (TF 2.1.4).

Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen, da hierdurch die landschaftsgerechte Einbettung in das Gebiet in Verbindung mit der Vorgabe der Dachfarbe am ehesten vollzogen werden kann. Außerdem sind aus Gründen des Klimaschutzes Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) zulässig (TF 2.1.5).

Die Festsetzungen erfolgen auch in Anlehnung an die ortsbildprägende Farbgestaltung der Dachlandschaft der umgebenden Bebauung.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einfriedungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig (Festsetzung 2.2.1 bis 2.2.5).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Mauern hingegen sind nicht zulässig. Erforderliche Stützmauern zum Nachbargrundstück und Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Auf die Grenzabstände für

Einfriedungen gemäß §§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz und auf die Vorgaben in der Bauverbotszone wird verwiesen. Außerdem hat zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5m zu betragen. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, visuelle Barrieren abzubauen und die Einfriedungen dem umliegenden Landschaftsbild anzupassen. Dadurch kann auch die Wohnqualität erhöht und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Länge von 5m zulässig.

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §91 Abs. 1 Nr. 4 HBO sind je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen, um zu vermeiden, dass Fahrzeuge im Bereich der Verkehrsflächen abgestellt werden, wodurch etwaige Behinderungen des Verkehrsflusses entstehen könnten.

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.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO zu mind. 90% (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Gartenflächen, Grünflächen oder Pflanzbeete zu nutzen. Anpflanzungen können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Mittels dieser Festsetzung werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Klimaschutzes sowie des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt und gewährleistet eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes, auch mit dem Hintergrund der Teilsicherung der jetzigen Biotopstrukturen und der künftigen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

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.

Hessen Mobil

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen, Lichtraumprofile sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der K 116 nicht beeinträchtigen.

Baumbepflanzungen entlang der K 116 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 166 führen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1.1 wird festgelegt, dass je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine Zisterne mit mind. 7m³ zu errichten ist, wobei mind. 3m³ Retentionsraum und 4m³ für die Brauchwassernutzung vorzuhalten sind. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Vorgabe des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes).

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (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. 3m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Es verbleiben 4m³ 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, so dass 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 ortsnah 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.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst, ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Durch die Planung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im **Anhang** verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt zwar ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsminimierenden Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Gemäß §§ 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte 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 BNatSchG¹: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes wurden daher faunistische Untersuchungen und Potentialbewertungen

¹ Bundesnaturschutzgesetz

durchgeführt, die in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert sind, siehe Anlage.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

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.

8. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt, nur die Flächen westlich der Ortslage. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, der Öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, die Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen 1.4.1, 1.5.1ff., 2.2.1 bis 2.2.4 und 2.4.1 und 2.4.2, die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz (Brandschutz)

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 34 neue Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt. Der Maximalwert von 68 Wohneinheiten auf 34 Baugrundstücken kann als Orientierungswert herangezogen 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 und den bereits angrenzend erschlossenen Grundstücken und Gebäuden geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Bereichen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

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.

Kreisausschuss LK Gießen, Gefahrenabwehr

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) dienen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$\mathbf{WA1/GFZ = (0,3) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})}$$

$$\mathbf{WA2/GFZ = (0,3) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})}$$

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch in einem festgesetzten Heilquellenschutzbezirk der Schutzzone II „Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet“. 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, 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. Verwiesen wird auch auf die Festsetzung 3.1.1 zur Errichtung von Zisternen. 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, Hofflächen und Pkw-Stellplätze etc. in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ²:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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.

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.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Norden grenzt eine Grabenparzelle an den Geltungsbereich, der 10m-Streifen (Gewässerrand / Bauverbotszone) ist nicht betroffen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals im Bereich der Straßentrasse des Plangebietes ist bereits verlegt. Die Erschließung bzw. die Kanäle sind für das geplante Baugebiet bereits durch ein Ingenieurbüro berechnet, so dass ein Regenrückhaltebecken mit in die Planung aufgenommen wurde.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Regenrückhaltebecken im Gebiet kann für die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem genutzt werden. Das bereits bestehende RRB (nördlich angrenzend) ist in der Dimensionierung nicht ausreichend, so dass die Aufnahme eines weiteren Beckens bauplanungsrechtlich mit vorbereitet wird.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das Regenrückhaltebecken im Gebiet ist in der Leistungsfähigkeit und Dimensionierung für die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem aus dem Plangebiet überprüft worden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, kann 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 (siehe auch 4.7 der Plankarte). Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (z.B. 1.4.1 und 2.4.1) ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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.

Hessen Mobil

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 166 gelangen.

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der K 166 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird, zumal das Regenrückhaltebecken für eine Drosselung des Abflusses sorgt. Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter den o.g. Kapiteln wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über das Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter (Graben im Norden) zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleiteerlaubnis wird im Zuge der parallel durchzuführenden Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

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.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten

Der Stadt Lich und dem Regierungspräsidium Gießen (siehe Stellungnahme vom 05.05.2020) liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und des Bauantragsverfahrens die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Stichwort Infiltrationsvermögen) bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen (bodenschonende Einrichtung und Rückbau).
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgräben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase 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 (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

11. Kampfmittel

Hinweise zur Auswertung von Luftbildern und einem möglichen Verdacht werden anhand der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zur Satzung ergänzt. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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.

Im Norden und Westen grenzen Allgemeine Wohngebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen.

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.

Hessen Mobil

Maßnahmen gegen Emissionen der K 166 gehen nicht zu Lasten des Straßenbulasträgers.

Polizeipräsidium Mittelhessen

Es wird auf die Lärmbelastigung der K 166 hingewiesen. Diese Strecke wird in naher Zukunft durch die Erschließung des Industriegebiets „Langsdorfer Höhe“ zur Abkürzungsstrecke für die sogenannte „Sprinterklasse“ zur BAB 45.

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 gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-Wärme G) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch gemäß der gestalterischen Festsetzung 2.1.5 die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

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.

Hessen Mobil

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 166 führen.

15. Sonstige Infrastruktur

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage vorhandener Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet (Straße Im Kirchboden) vor.

Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals im Bereich der Straßentrasse des Plangebietes ist bereits verlegt.

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme). In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Plangebiet 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.

Deutsche Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

IHK

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt, die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Brandschutz und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Stadt Lich davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann. Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

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.

Kreisausschuss LK Gießen, Gefahrenabwehr

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) dienen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$\mathbf{WA1/GFZ = (0,3) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})}$$

$$\mathbf{WA2/GFZ = (0,3) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})}$$

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die "Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)
Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Magistrat durch Beschluss vom 08.03.2018 die Anerkennung eines Hubrettungsfahrzeuges zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges auf den Bereich der Kernstadt von Lich begrenzt hat. Somit kann für die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges im Stadtteil Muschenheim ein Hubrettungsfahrzeug, sofern aufgrund der zum Anleitern bestimmten Stellen erforderlich, nicht berücksichtigt werden. In diesen Fällen ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

RP Gießen Dez. Bodenschutz, Bergaufsicht und Abfall

Erosion

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte empfohlen.

Die hohe Erosionsgefährdung der Böden im Plangebiet und die dadurch drohende schädliche Bodenveränderung (Erosion) ist durch individuelle Schutzmaßnahmen und vor allem Aufklärung der zukünftigen Bauherren über den Sachverhalt der starken Erosionsgefährdung ihrer Freiflächen einzudämmen.

Abfälle

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.rp-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).

Bergbau

Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei z.T. erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Der Bergbau hat nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden; die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB bzw. 80ff BauGB ist erforderlich.

18. 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	23.992 m²
Fläche des Allg. Wohngebietes 1 und 2	18.962 m ²
Versiegelung GRZ 0,3	5.689 m ²
Erschließungsstraße Planung	4.021 m ²
Stellplätze	261 m ²
Öffentliche Grünfläche	39 m ²
RRB	521 m ²

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ und der Straßenverkehrsflächen ein max. Versiegelung von 9.710 m² vor.

19. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung, Planungsbüro Fischer, 09/2020

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag PlanÖ 02/2020

Planstand: 23.09.2020

Projektnummer: 218919

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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