



GEMEINDE MODAUTAL

1. Änderung Bebauungsplan „Am Steimel“

Begründung

Satzung
24. Juni 2019

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Pulversheimer Straße 44
64653 Lorsch 68229 Mannheim

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

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

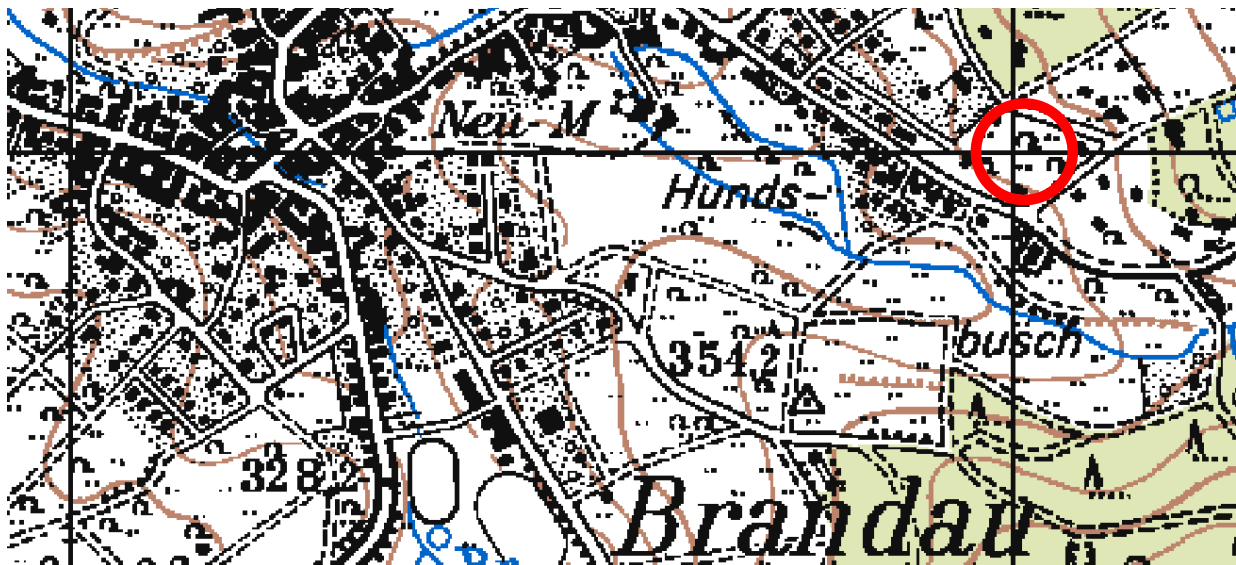
Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
2.	Städtebauliche Prägung des Umfeldes	7
3.	Übergeordnete Planungen.....	8
4.	Aufstellungsverfahren	9
5	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen.....	10
5.1	Erschließungsanlagen	10
5.1.1	Abwasserentsorgung	11
5.1.2	Verkehrsanlagen	13
5.2	Umweltschützende Belange	13
5.2.1	Umweltprüfung	13
5.2.2	Artenschutz.....	13
5.2.3	Bodenschutz.....	15
5.2.4	Altlasten.....	16
5.2.5	Denkmalschutz	16
5.2.6	Immissionsschutz	16
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	17
5.3.2	Wasserschutzgebiete	17
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	17
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
6.1.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	20
6.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	20



6.1.7	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	21
6.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	21
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	21
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
6.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	22
6.2.3	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.....	22
6.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	23
6.3	Hinweise.....	23
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	23
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	23
7.3	Flächenbilanz	24
8	Anlagen	24

Übersichtsplan:



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



1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem Ursprungsbebauungsplan „Am Steimel“ sollten innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden. Das Plangebiet stellt eine der wenigen in Brandau vorhandenen und verfügbaren Baulücken dar, die sich für eine innerörtliche Nachverdichtung eignen. Der Ursprungsbebauungsplan wurde am **20.03.2017** von der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal **als Satzung beschlossen** und durch ortsübliche **Bekanntmachung am 05.05.2017 zur Rechtskraft** gebracht.

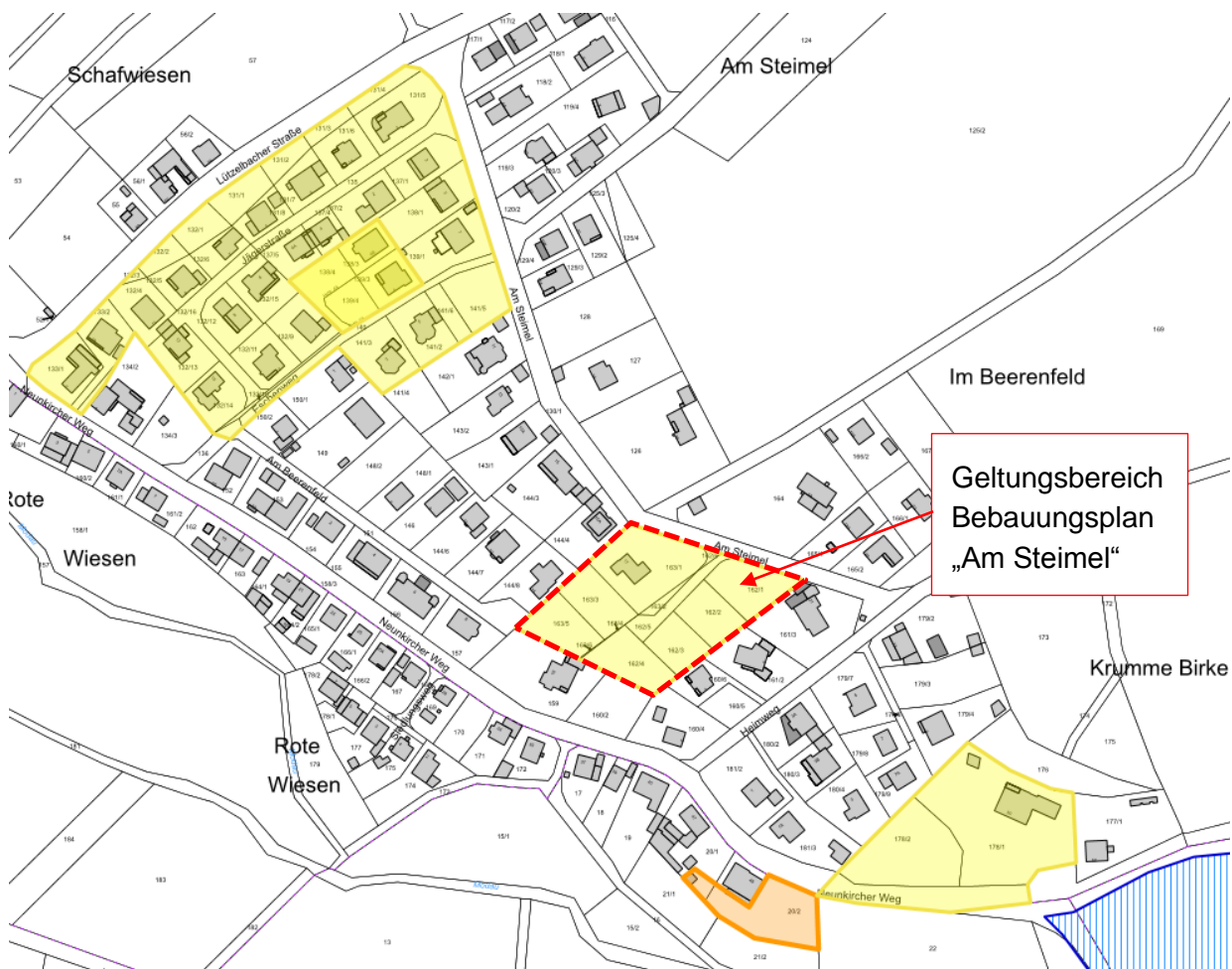


Abbildung 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Steimel“ (Quelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg; <http://gmsc.ladadi.de/buergerportal>)

Nach Inkraftsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde von Seiten der Grundstückseigentümer mit der Umsetzung des Bebauungsplanes begonnen. Städtebauliches und zugleich auch bodenordnerisches Ziel war es zunächst, für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte



Stichstraße als private Verkehrsfläche eine eigene Grundstücksparzelle zu bilden und die umgebenden Bauflächen in dementsprechende Baugrundstücke aufzuteilen. Dies wurde von den Grundstückseigentümern privatrechtlich in einem vereinfachten Umlegungsverfahren vorangetrieben und umgesetzt. Die der Änderungsplanung zugrunde liegende Flurkarte spiegelt diesen Grundstückszustand wieder.

Bei der örtlichen Absteckung der so gebildeten Grundstücksgrenzen wurde augenscheinlich, dass der am Ende der Stichstraße geplante Wendehammer, dessen Aufweitung gemäß dem Bebauungsplan nach Nordwesten hin vorgesehen war, aufgrund des ansteigenden Geländes einen erheblichen Eingriff in das Gelände erfordert hätte. Zur Abfangung des unterschiedlichen Geländeneiveaus wären umfangreiche Stützmauern erforderlich geworden oder alternativ, bei Anlage einer erosionsfreien Böschungsflanke, ein erheblicher Eingriff in das Privatgrundstück der Eigentümer zu erdulden gewesen. Die erforderlich gewordene Geländemodellierung hätte zum Verlust der bestehenden Terrasse und eines Großteils des angelegten Gartengeländes geführt.

Zur Vermeidung derartiger erheblicher Eingriffe in den Boden und die intakte Gartenstruktur wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Durch eine geringe Verlegung der Wendeanlage in einen weniger bewegten Grundstücksbereich konnten so die erforderlichen Erdarbeiten und somit der Eingriff in den Boden minimiert werden. Die Wendeanlage wurde daher in der Straßenachse gespiegelt und die Aufweitung nach Südosten hin verlegt. Damit konnte in einen wesentlich flacheren Geländeabschnitt ausgewichen werden und zudem die vorhandene und erhaltenswerte Gartenanlage der Eigentümer gewahrt werden.

Wegen der Spiegelung des Wendehammers wurde es alsdann erforderlich, die Geometrien der in der Ursprungsplanung festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen an die so veränderte Situation anzupassen.

Ein weiterer Anlass der Planänderung ist dem Umstand geschuldet, dass bei der Berechnung und Dimensionierung des im Plangebiet neu zu verlegenden Mischwasserkanals offenkundig wurde, dass im Bereich des vorhandenen Mischwasserkanals in der Straße „Am Beerenfeld“ durch Einleiten der zusätzlichen Abwassermengen eine rechnerische Überlastung entstehen würde. Wegen des abfallenden Geländes von der Straße „Am Steimel“ ausgehend nach Süden zur Straße „Am Beerenfeld“ ist die Entwässerung der geplanten Baugrundstücke ausschließlich durch Neuverlegen eines Mischwasserkanals und Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Beerenfeld“ möglich. Der Anschlussschacht befindet sich unmittelbar in Höhe des dort vorhandenen Wendehammers.

Nach rechnerischer Überprüfung wurde festgestellt, dass an die vorhandenen Haltungen in der Straße „Am Beerenfeld“ nur dann ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen angeschlossen werden kann, wenn die im Plangebiet zusätzlich anfallende Mischwassermenge gedrosselt zugeführt wird. Bei ungedrosseltem Zufluss wäre die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Beerenfeld“ rechnerisch überlastet. Die rechnerische Überlastung tritt dann ein, wenn die Kanalisation durch Niederschlagsereignisse belastet wird, d. h. eine hohe Abflussmenge durch das Ableiten

von Niederschlagswasser auftritt. Der reine Schmutzwasseranfall ohne Niederschlagswasserzufluss bewirkt keine Überlastung der Kanalisation.

Zur Vermeidung einer Überlastung der vorhandenen Ortskanalisation wurde der Textteil zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den geplanten zusätzlichen Wohnbaugrundstücken im Plangebiet zwingend Zisternen vorzusehen sind, in die zunächst das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist. Überschüssiges Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Zisternen darf dann ausschließlich gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, so dass die vorhandenen Rohrquerschnitte des Kanals diese zusätzliche Wassermenge schadlos aufnehmen können.

Das ca. 5.755 m² große Plangebiet ist bisher nur mit einem Wohngebäude bebaut, die übrige Fläche ist unbebaut und als Wiesengrundstück mit Baumbestand anzusprechen. Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind verlegt. Die Baugrundstücke selbst sind noch unbebaut.

Da wegen der geringen Verlegung der Stichstraße als auch durch die zusätzliche Festsetzung eines gedrosselten Abflusses in die Ortskanalisation die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

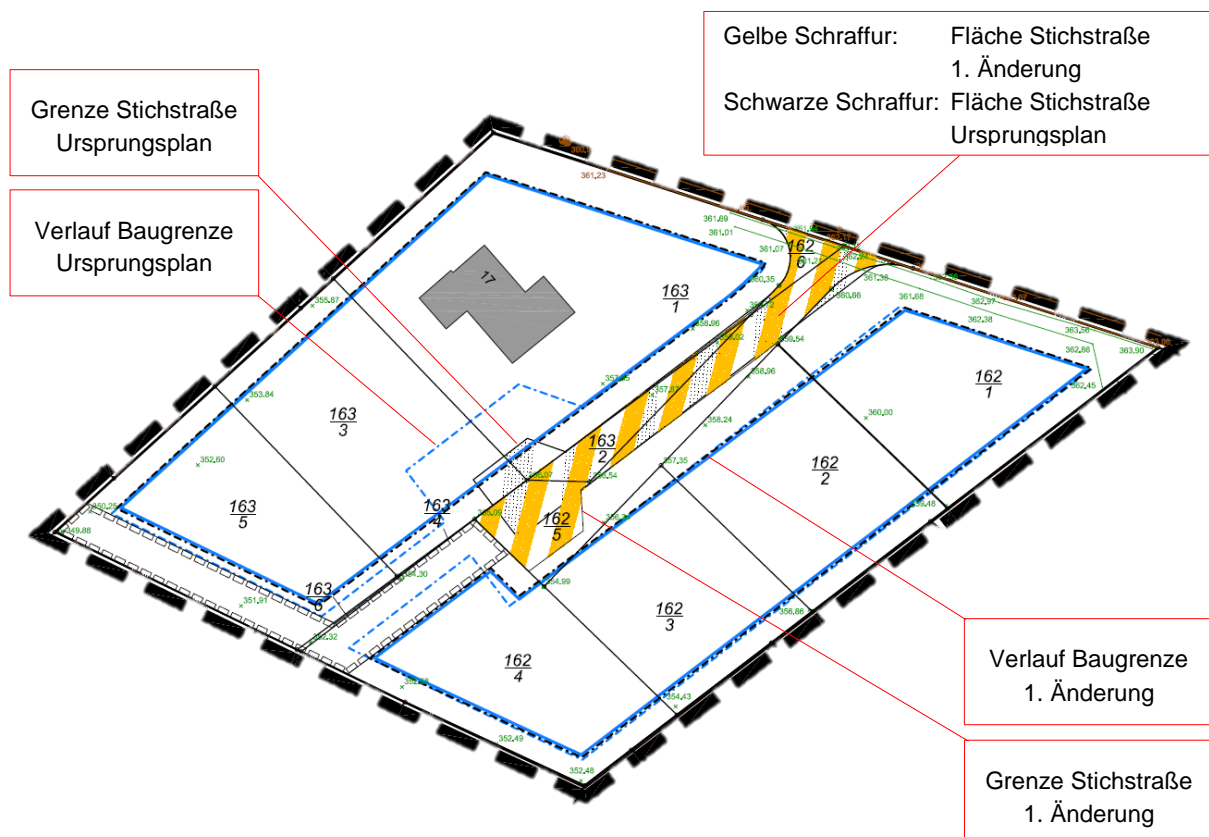


Abbildung 2 Überlagerung der wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit den geplanten Festsetzungen zur 1. Änderung (Quelle: InfraPro)

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brandau, in östlicher Lage. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes und beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brandau, Flur 5, Nr. 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5 und 163/6. Die Fläche beträgt ca. 5.755 m². Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch die bestehende Wohnbebauung. Im Norden grenzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Steimel“ an den Geltungsbereich.



Abbildung 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimel“ (Quelle: InfraPro)

2. Städtebauliche Prägung des Umfeldes

Innerhalb des etwa 5.755 m² großen Plangebietes befindet sich derzeit nur ein freistehendes Wohngebäude, welches mit einem Satteldach mit grauer Dacheindeckung ausgestattet ist. Die übrige Fläche ist als Wiesengrundstück anzusprechen.



Da mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Neubewertung des städtebaulichen Umfeldes und die Prägung des Umfeldes auf den Plangeltungsbereich nicht von Belang. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Planbegründung zum Ursprungsplan wird verwiesen.

Gleiches gilt für den Nachweis der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Nachverdichtung über den Zustand der Ursprungsplanung hinaus nicht vorgesehen, insofern erübrigt sich ein neuer Nachweis der Dichtevorgaben.

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären mindestens 14 und höchstens 23 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen. Aufgrund der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet können 8 zusätzliche Wohnhäuser in einer maximal zweigeschossigen Bebauung angenommen werden. Unter der Annahme von 2 Wohneinheiten pro Gebäude wären insgesamt 16 Wohneinheiten (bei Realisierung von 8 Grundstücken) möglich.

Der Dichtewert läge damit bei ca. 27 Wohneinheiten. Werden die Gebäude als Einfamilienhaus genutzt, läge der Wert niedriger. Eine Überschreitung der Dichtewerte kann damit ausgeschlossen werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der Plangeltungsbereich ist integraler Bestandteil eines im gültigen Regionalplan Südhessen (RPS) dargestellten „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“. Die Darstellung der „Vorrangfläche Siedlung“ endet unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Augenscheinlich befindet sich das Plangebiet jedoch zweifelsfrei im Siedlungsbereich des Ortsteils Brandau und stellt allenfalls eine unbebaute „Insel“ inmitten der vorhandenen Wohnbebauung dar. Somit entspricht die im RPS dargestellte Einstufung des Plangebietes, wie auch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden, als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ nicht der realen Bodennutzung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt die Fläche des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ dar. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht wird somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt, nach dem Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Steimel“ wurde am 20.03.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.05.2017 zur Rechtskraft gebracht. Mit der Herbeiführung der Rechtskraft zur 1. Änderung des Ursprungsplanes werden alle im Ursprungsplan festgesetzten Inhalte vollinhaltlich durch die der 1. Änderung ersetzt.

4. Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimel“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden aufgrund dieser Änderung nicht berührt. Überdies

- wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten ist.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ferner wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB ist somit nachgewiesen.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden;
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Hiervon macht die Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens Gebrauch.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen. Von der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls abgesehen, statt dessen wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB).

Der Ursprungsbebauungsplan wurde als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen solche Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 11.02.2019** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimel“ im Ortsteil Brandau.
- 11.02.2019** Billigung und Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimel“ als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Es wurde beschlossen, von der förmlichen Beteiligung und Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abzusehen und stattdessen der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- 03.05.2019:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 24.04.2019:** Anschreiben und Übersendung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Planteil, Textteil zum Bebauungsplan und Begründung im Zuge der Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB mit Fristsetzung bis **20.05.2019**.
- 24.04.2019:** Anschreiben und Übersendung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Planteil, Textteil zum Bebauungsplan und Begründung im Zuge der Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Fristsetzung bis **20.05.2019**.
- 24.06.2019:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben und gesichert. Zur Erschließung des Nachverdichtungsbereiches in rückwertiger Lage ist eine private Verkehrsfläche als Stichstraße, die den Bereich an die Straße „Am Steimel“ anbindet, geplant.

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Straßen „Am Steimel“ und „Am Beerenfeld“ gesichert. Der Anschluss des Kanals erfolgt im Bereich des Wendehammers „Am Beerenfeld“. Eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung wird an den Bestand in der Straße „Am Steimel“ sowie im Bereich des Wendehammers der Straße „Am Beerenfeld“ eingebunden und als künftige Ringleitung ausgebildet. Innerhalb des Plangebietes ist der Leitungsverlauf im Bereich der geplanten privaten Verkehrsfläche sowie im Bereich der festgesetzten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ vorgesehen.

5.1.1 Abwasserentsorgung

Im Rahmen der privaten Baugebietserschließung für das Projektgebiet des Bebauungsplanes „Am Steimel“ ist die Entwässerung des Neubaugebietes in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Beerenfeld“ geplant. Der Kanal in der Straße „Am Beerenfeld“ besteht aus einem Steinzeugkanal in der Dimensionierung DN 250. Mit der Neubaumaßnahme im Baugebiet „Am Steimel“ soll ein Mischwasserkanal DN OD 250 PP an das vorhandene Schachtbauwerk 3016420 in der Straße „Am Beerenfeld“ angeschlossen werden.

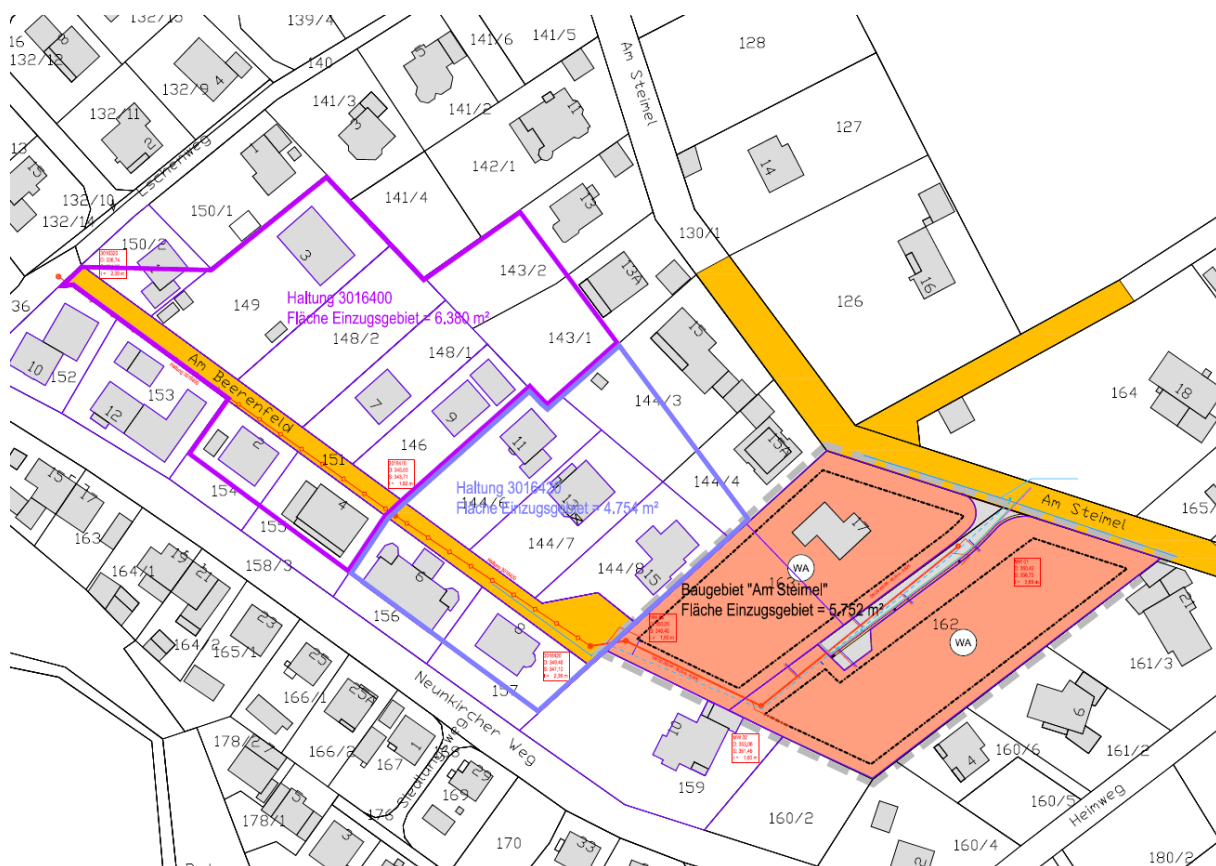


Abbildung 4 Ermittlung der abflusswirksamen Einzugsgebiete der Haltungen des Mischwasserkanal in der Straße „Am Beerenfeld“ (Quelle: InfraPro)

Mit der Genehmigungsplanung sollte der Nachweis erbracht werden, dass die zusätzlich eingeleitete Mischwassermenge aus dem Neubaugebiet in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Beerenfeld“ schadlos eingeleitet werden kann.

Dazu waren zunächst die abflusswirksamen Einzugsgebiete der vorhandenen Haltungen in der Straße „Am Beerenfeld“ und im Neubaugebiet „Am Steimel“ zu bestimmen.

Zur Ermittlung der abflussrelevanten Flächen wurde zunächst das bestehende Siedlungsgebiet in der Straße „Am Beerenfeld“ analysiert. Das Gesamteinzugsgebiet ist in zwei Teilbereiche unterteilt, die durch die vorhandenen Haltungen 3016400 und 3016420 bestimmt werden (siehe dazu vorstehende Abbildung).

Die in den anliegenden Grundstücken vorhandenen Grundstücksflächen und die Gebäudgrundflächen wurden grafisch ermittelt. Der der Berechnung zugrunde gelegte Versiegelungsgrad wurde unter der Annahme bestimmt, dass die nach der BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 vollständig ausgenutzt wird. Der so berechnete maximale Versiegelungsgrad liegt höher als die real durch Gebäude überprägte Fläche.

Analog wurde für das Neubaugebiet „Am Steimel“ der maximale Versiegelungsgrad anhand der grafisch ermittelten Grundstücksflächen (Netto-Wohnbauland) und der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,4 errechnet. Der anhand der höchstens zulässigen GRZ berechnete Versiegelungsgrad stellt somit die maximal mögliche Versiegelung (worst-case) dar.

Wie die Überprüfung der real durch Bebauung beanspruchten Fläche anhand der grafischen Ermittlung bei den Anwesen „Am Beerenfeld“ aufzeigt, wird dieser theoretische Rechenwert in aller Regel unterschritten. Somit ist der berechnete Auslastungsgrad der Mischwasserkanalisation im „Beerenfeld“ noch mit einiger Sicherheit behaftet.

Die Straßenflächen „Am Beerenfeld“ sowie die geplante private Erschließungsstraße wurden vollflächig in die Berechnung einbezogen.

Fazit: Im Ergebnis der Berechnung wurde nachgewiesen, dass eine Überlastung der vorhandenen Kanalisation in der Straße „Am Beerenfeld“ kann nur vermieden werden, wenn in den Neubaugrundstücken im Projektgebiet „Am Steimel“ eine Rückhaltung vorgesehen wird. Diese wird erreicht durch den Einsatz von Regenrückhaltezysternen, die einen Drosselabfluss von max. 1 l/s gewährleisten. Der Drosselabfluss wurde im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend verbindlich festgesetzt.

Zusammenfassung des Ergebnisses der Berechnung:

- Die Summe aller Abflussmengen ist kleiner als die maximal mögliche Volfüllungsmenge des vorhandenen Kanals DN 250 in der Straße „Am Beerenfeld“.
- Die Berechnungen setzen voraus, dass im Bebauungsplan „Am Steimel“ die Pflicht zum Einbau einer Regenwasserrückhaltezysterne mit Drosselabfluss 1 l/s festgesetzt wird (Erfordernis der B-Plan-Änderung).

- Die Berechnungen wurden unter der Voraussetzung geführt, dass alle Grundstücke mit der maximal zulässigen überbaubaren Fläche bebaut werden (Annahme GRZ = 0,4).
- Das anfallende Schmutzwasser ist für diese Berechnung aufgrund der geringen Menge nicht relevant.

5.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss einer als Privatstraße festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Steimel“ möglich. Durch die gegebene äußere Erschließung wird der Flächenbedarf des Planvorhabens im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf ein Minimum reduziert.

5.2 Umweltschützende Belange

5.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

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

5.2.2 Artenschutz

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

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG beruht auf einer Potenzial- und Risikoabschätzung.¹

Aufgrund der Strukturausstattung des Plangeltungsbereichs sind vorhabenbedingt potenzielle Auswirkungen auf die Gruppe der Vögel zu erwarten.

Die Habitatpotenzialbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet 33 Vogelarten als Brutvögel vorkommen können. Die tatsächliche Besiedlung wird jedoch aufgrund der überwiegend intensiven Flächenpflege wesentlich geringer eingeschätzt. Typischerweise sind im untersuchten Lebensraum charakteristische Arten der Siedlungsbereiche und Gärten zu erwarten, die überwiegend zu den häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten gehören. Als potenziell vorkommende Arten mit ungünstigem-schlechten Erhaltungszustand wird der Gartenrotschwanz (Höhlenbrüter) genannt. Als weitere gefährdete Brutvogelarten könnten Star und Trauerschnäpper (Höhlenbrüter) sowie Türkentaube (Gehölzbrüter) im Gebiet vorkommen.

¹ Fachbüro Faunistik und Ökologie (2016): Potenzialanalyse und Risikoabschätzung zum Artenschutz zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke 162/163 in Modautal-Brandau, Kreis Darmstadt-Dieburg



Als im Gebiet vermutlich vorkommende Fledermausart wird die streng geschützte Zwergfledermaus genannt, die das bestehende Gebäude sowie umliegende Gebäude potenziell als Quartier nutzen kann. Darüber hinaus kann das Plangebiet Teil des Nahrungshabitats anderer Fledermausarten darstellen.

Für weitere Tiergruppen wurde eine mögliche Betroffenheit aufgrund fehlender Habitatsignung ausgeschlossen. Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Vorhabenbedingt gehen Baum- und Gebüschbestände als potenzielle Bruthabitate verloren. Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. BNatSchG ist daher kurzfristig die Installation von Nisthilfen als CEF-Maßnahme (vorlaufende Ausgleichsmaßnahme) zum Erhalt der lokalen Population potenziell betroffener Vogelarten erforderlich. Langfristig ist durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet die Schaffung von Ersatzbruthabitaten für den Verlust von Bäumen und Sträuchern sicherzustellen.

Weiterhin ist die zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beachten, um eine Zerstörung von Reproduktions- und Ruhestätten sicher auszuschließen.

Als weitere Artenhilfsmaßnahmen werden der Einbau von Nisthilfen für Gebäudebrüter und der Einbau von Quartiersteinen für Fledermäuse an den neuen Gebäudefassaden empfohlen, um die Lebensraumeignung für streng und besonders geschützte Arten zu verbessern.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Beachtung der genannten Maßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Umwidmung in Wohnbaufläche nicht zu erwarten ist.

5.2.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken



einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

5.2.4 Altlasten

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

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

5.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

5.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart, hier: allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.



5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die I. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige

nicht störende Gewerbebetriebe sind hingegen zulässig, da eine störende städtebauliche Wirkung dieser Nutzungen nicht gesehen wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First- und Traufwandhöhe.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Plangebiet mit $GRZ=0,4$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Diese Obergrenze darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ überschritten werden z. B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten. Die Festsetzung einer Obergrenze für $GRZ = 0,4$ soll eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung gewährleisten. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Einhaltung die Dichtewerte gemäß der Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9).

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II als Obergrenze beschränkt. Unmittelbar angrenzend an das in Rede stehende Grundstück befinden sich bauliche Anlagen, welche über zwei Vollgeschosse oder ein Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss verfügen. Die Festsetzung zur Geschossigkeit wurde somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Diese wird auf 7,00 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Die Firsthöhe (FH) wird auf 10,50 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können. Das zeichnerisch festgesetzte Baufenster hat einen Abstand von 6,00 m zur privaten Verkehrsfläche, um den Straßenraumcharakter der Straße „Am Steimel“ weiter fortzusetzen und somit die

Entstehung von größeren Vorgartenbereichen zu ermöglichen. Zudem ermöglicht das Baufenster, dass die privaten Hausgärten nicht nur an der südöstlichen Seite entstehen, sondern auch im nordwestlichen Bereich entstehen können. Somit wird ebenfalls der Siedlungscharakter aufgegriffen, denn die privaten Gärten entstanden bereits in der Vergangenheit nicht einheitlich auf rückwärtiger Seite des Gebäudes sondern, je Orientierung des Grundstückes zur Himmelsrichtung, auch entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

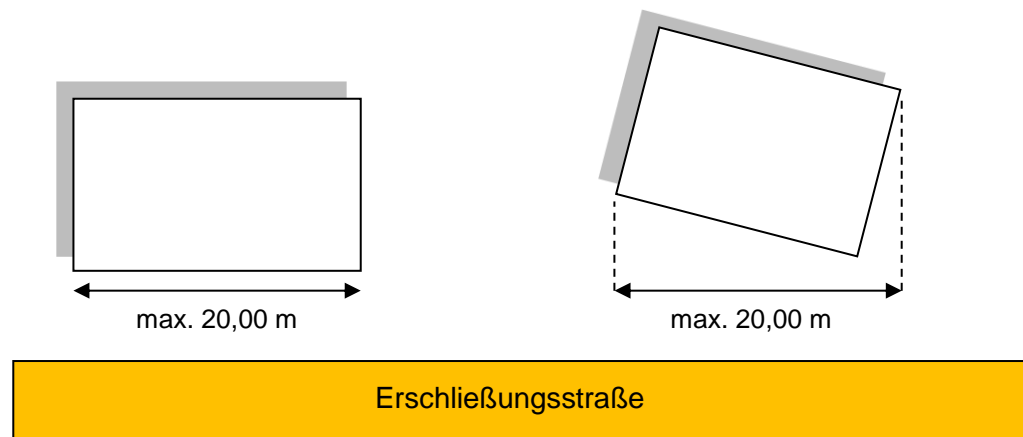


Abbildung 5: Schematische Darstellung zur Begrenzung von Gebäudelängen, eigene Darstellung

Um jedoch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstückseinteilung zu vermeiden wurde bestimmt, dass die entlang der Straßenfront entwickelte Fassadenlänge das Maß von 20 m nicht überschreiten darf. Hierdurch wird die abweichende Bauweise näher definiert, die sich in der Einschränkung der zuvor beschriebenen zulässigen Gebäudelänge von 20 m, von der offenen Bauweise, welche Gebäudelängen von 50 m zulässt, unterscheidet.

Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung wird die abweichende Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass



die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Hierdurch soll zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) beigetragen werden.

6.1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna, sind innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches für die Außenbeleuchtung ausschließlich blendarme Kaltlichtlampen festgesetzt. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung wird auch ein Abstrahlwinkel in Richtung Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann der Baum- und Strauchbestand nur unvollständig erhalten bleiben, da sich die relevanten Bäume überwiegend innerhalb der Baufenster befinden und darüber hinaus umfangreichere Modellierungsmaßnahmen zur Herstellung der Bauflächen erforderlich werden. Da der Baumbestand potenzielle Reproduktionsstätten für heimische Vogelarten darstellen, wurde festgesetzt, dass erforderliche Rodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig sind. Weiterhin ist zur Sicherung der ökologischen Funktion der Reproduktionsstätten im Plangebiet das Anbringen von Nisthilfen als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgesetzt.

Empfehlungen zum Anbringen von Nisthilfen und Quartiersteinen für Fledermäuse im Gebäudereich wurden auf Grundlage des Artenschutzgutachtens als Empfehlung in die Hinweise mit dem Ziel der ökologischen Aufwertung des Siedlungsbereichs aufgenommen.

6.1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen.

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen die Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen festgesetzt. Da auf BP-Ebene keine verbindliche Grundstücksaufteilung festgelegt wird, orientiert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an der Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. GRZ. Dies stellt sicher, dass mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt wird. Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern kann auf die erforderlichen Mindestbepflanzungen angerechnet werden. Dies soll in erster Linie zum weitest möglichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände beitragen.

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

Zur Sicherung der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes für die Erschließung notwendigen Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die Straße „Am Beerenfeld“ wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweils betroffenen Versorgungsträger festgesetzt. Durch die Aufnahme dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Leitungsführung auch im Bereich der Privatgrundstücke möglich und die Erschließung aller künftigen Vorhaben und Baugrundstücke sichergestellt werden kann. Die dingliche Sicherung einer Grunddienstbarkeit ist ergänzend vorzunehmen.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

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

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. So sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Sattel-, und Walm- und Fachdächer zulässig. Die Festsetzung der Dachformen erfolgte nach einer städtebaulichen Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebietes. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. So sind weitere Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, da diese für den städtebaulichen Bestand untypisch sind. Aus



dem gleichen Grund werden als Dachaufbauten ausschließlich Schleppgauben, Sattelgauben und Spitzgauben zugelassen und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird genau definiert. Hierdurch soll auch vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung als auch zur Fassadengestaltung unzulässig.

6.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl zulässig.

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

6.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen auch die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.



6.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung soll ebenfalls gewährleisten, dass innerhalb des Grundstücks das Regenwasser vorrangig nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern wenn möglich dezentral verdunstet und versickert. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegen getreten werden.

6.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Artenschutz

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

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

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Modautal durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.



7.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.755 m ²
<i>davon private Straßenverkehrsfläche</i>	<i>ca. 341 m²</i>
Fläche Geltungsbereich	ca. 5.755 m ²

8 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bestandskarte
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Aufgestellt:

Lorsch, 05.03.2019

Ergänzt 24.06.2019

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH