PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Elbtal / Ortsteil Heuchelheim

Begründung

Bebauungsplan

„Schulwald“

Vorentwurf

Planstand: 04.05.2022

Projektnummer: 21-2569

Projektleitung: Roeßing / Halili

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 ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
1.7 Verfahrensart und -stand ... 9
2. Städtebauliche Konzeption ... 10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.4 Anzahl der Wohneinheiten ... 15
4.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung ... 15
4.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 15
4.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers ... 16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 16
6. Wasserrechtliche Festsetzung ... 18
9. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 20
9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 20
9.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 20
9.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 20
10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 20
10.1 Überschwemmungsgebiet ... 20
10.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 21
10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 22
10.4 Abwasserbeseitigung ... 23
10.5 Abflussregelung ... 24
11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 24
12. Kampfmittel ... 26

13. Immissionsschutz **26**

14. Denkmalschutz **26**

15. Bodenordnung **26**

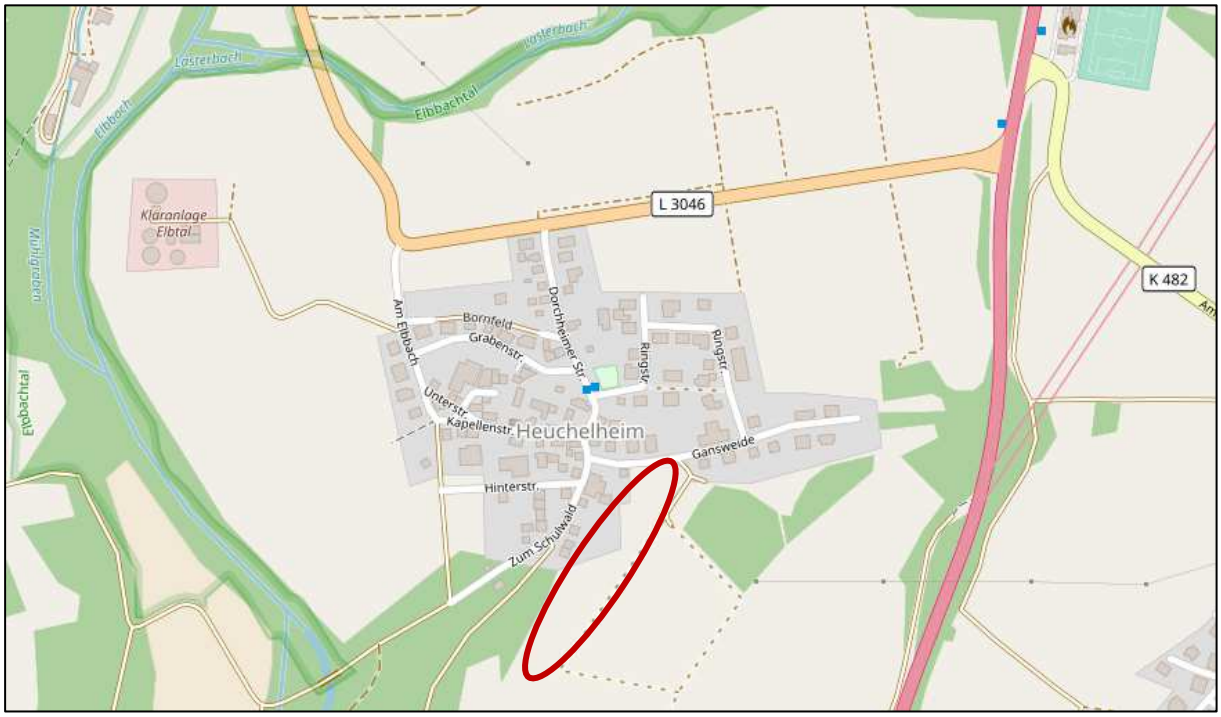
16. Anlagen und Gutachten **26**

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schulwald“ in ihrer Sitzung am 19.07.2005 gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2006 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Heuchelheim geschaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu auf einer Fläche von rd. 1,7 ha ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Die Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,25), zu den Haustypen (nur Einzelhäuser) und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (max. 2 WE) sind im Bebauungsplan sehr restriktiv festgesetzt. Eine Umsetzung des damals geplanten Baugebietes ist bis heute nicht erfolgt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2022), bearbeitet

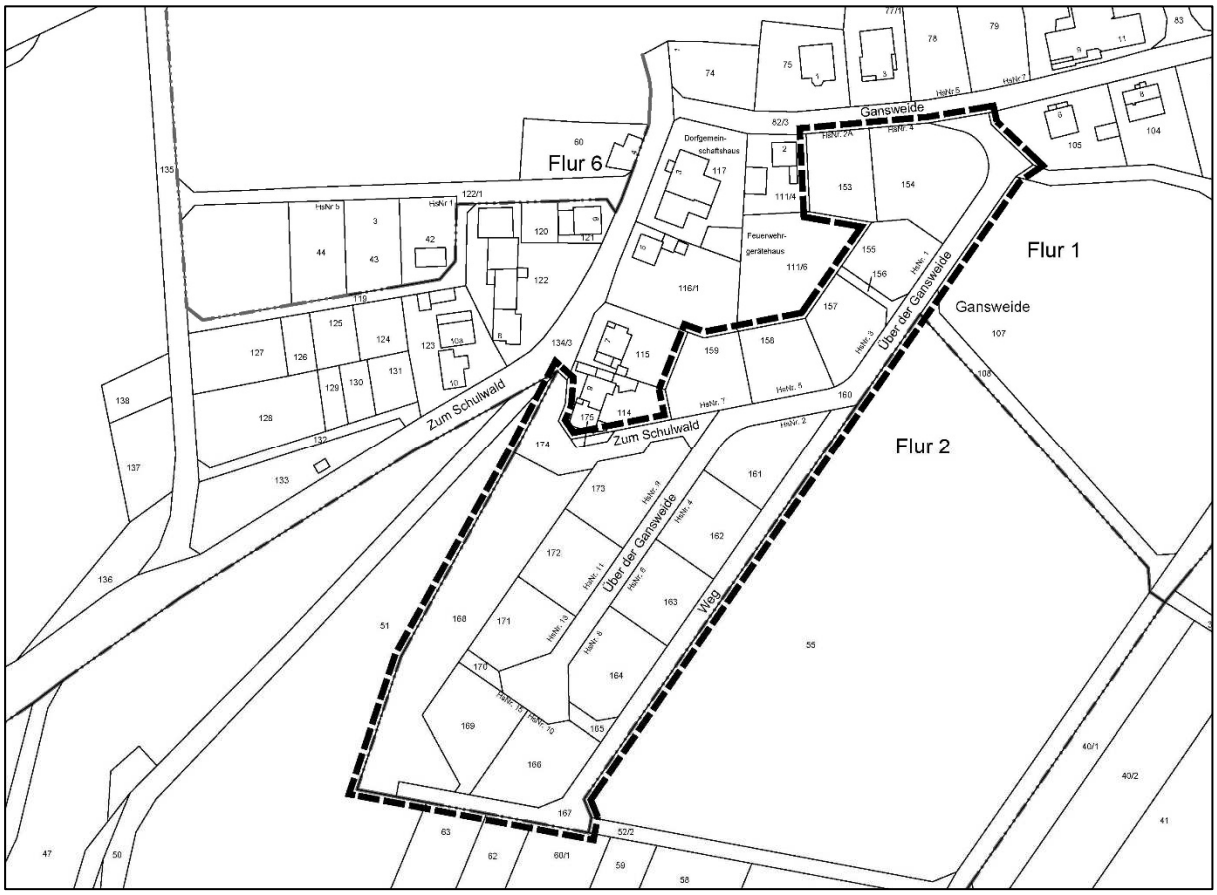
Das Baugebiet soll nun neu entwickelt und einer baulichen Nutzungsintensivierung zugeführt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung soll beibehalten werden. Neben der klassischen Bebauungsart von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise ist auf einem Teilbereich der westlich der Erschließungsstraße gelegenen Wohnbaugrundstücke ergänzend auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Die Topografie bietet sich hier besonders für den Bau von Mehrfamilienhäusern an. Damit die Gebietsverträglichkeit insgesamt gewahrt bleibt, wird für die Mehrfamilienhäuser die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt. Darüber hinaus ist geplant, den Festsetzungskatalog des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften insgesamt zu modifizieren und an den Stand heutiger Baugebietsentwicklungen anzupassen. Dies betrifft u.a. die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne einer baulichen Nachverdichtung, die Erweiterung der zulässigen Haustypen, die Änderung der Anzahl der zulässigen Wohnungen für die Mehrfamilienhäuser sowie die Anpassungen der Gestaltungsvorschriften (Dachneigung, Dachform). Insgesamt kann durch die geplanten

Modifizierungen ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, da das bestehende und planreife Flächenpotential im Sinne einer baulichen Nachverdichtung optimiert und einer städtebaulich verträglichen Nutzungsintensivierung zugeführt werden kann. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat daher in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schulwald“ gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Heuchelheim. Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als intensiv genutzte Wirtschaftswiese dar. In den westlichen Randbereichen befinden sich waldähnliche Gehölzstrukturen. Darüber hinaus sind Laub- und Nadelgehölze sowie Obstbäume Bestandteil des Plangebietes. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich zudem noch ein befestigter Wirtschaftsweg. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als durchaus bewegt beschreiben, so besteht ein starkes Gefälle von Südosten Richtung Nordwesten

Abb. 2: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung mit Hausgärten; Seniorenpension

Osten: tlw. Wohnbebauung, Weide mit Gehölzen sowie Ackerflächen

Süden: Grünland

Westen: Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus sowie Wohnbebauung und Gehölzstrukturen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,70 ha, wovon auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets rd. 1,02 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,44 ha, auf die Flächen zur Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken, Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung) rd. 0,05 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden rd. 0,19 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt für das Plangebiet im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar. Westlich liegt das Plangebiet geringfügig innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*. Überlagert wird das Plangebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planreifen Flächenpotential im Sinne einer baulichen Nachverdichtung optimiert und einer städtebaulich verträglichen Nutzungsintensivierung zugeführt. Die Flächen sind aber bereits heute einer baulichen Nutzung zugänglich. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen werden jedoch unverändert in die 1. Änderung übernommen. Zwar wird die zulässige Grundflächenzahl auf eine GRZ = 0,4 und die damit zulässige Versiegelung angehoben, allerdings enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Zu nennen sind hier u.a. die verpflichtende Dachbegrünung für das Allgemeine Wohngebiet 2, die zu begrünenden Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie auf den Grundstücksfreiflächen vorzunehmenden Anpflanzungen in Verbindung mit dem Ausschluss von sog. Schottergärten.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

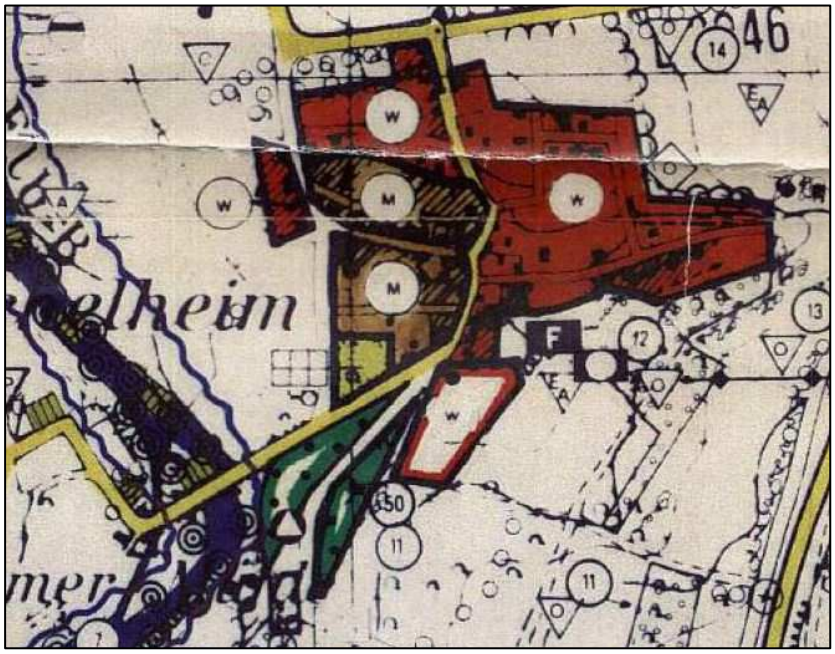
Abb. 3: Ausschnitt aus dem RPM 2010

genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal aus dem Jahr 1998 als Wohnbaufläche Planung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1998)

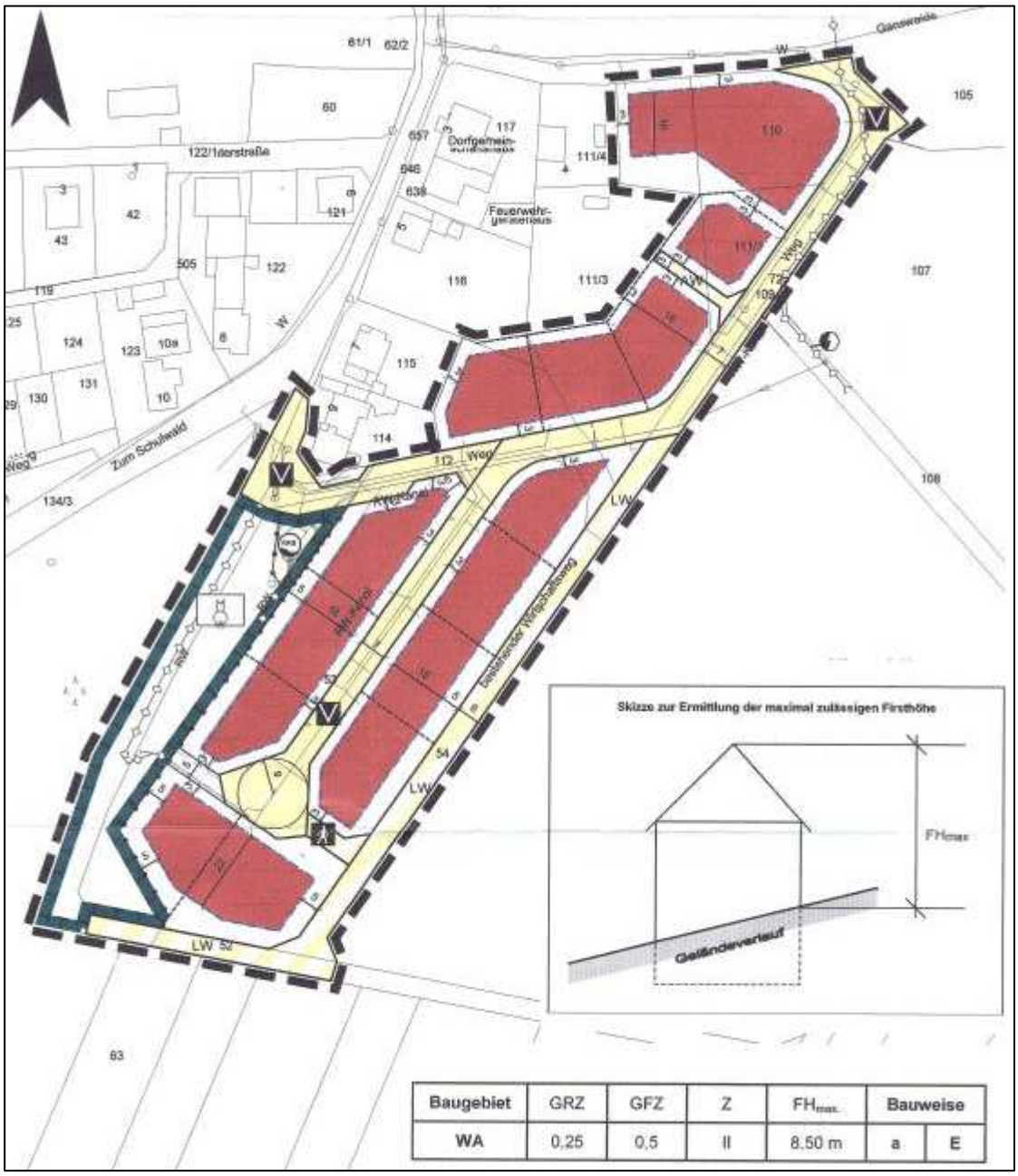


genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Schulwald“ aus dem Jahr 2006 vor. Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine erstmalige Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Hier wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m. Zusätzlich wurde eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = II bestimmt. Weiterhin wurden eine abweichende Bauweise sowie die Festsetzung von zulässigen Einzelhäusern getroffen. Die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen wurden als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Anliegerweg festgesetzt. Im Südwestlichen Bereich sind Maßnahmenflächen für die Entwicklung eines Gehölzsaumes sowie eine Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Abb. 5.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schulwald“ von 2006



genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schulwald“, für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.6 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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass der Bereich schon heute einer baulichen Nutzung zugänglich ist. Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt die Überarbeitung des Festsetzungskatalogs des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte bauliche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke, auch vor dem Hintergrund Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und ein vielfältiges Angebot an Wohnraum vorzuhalten. Hierdurch sollen bereits planreife Baugrundstücke für eine Bebauung aktiviert werden. Es handelt sich insofern nicht um eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, sodass es keiner vertiefenden Betrachtung von Innenentwicklungspotentialen bedarf. Zumal die Gemeinde Elbtal gerade aus der Dorfentwicklung heraus ist und der Fokus somit die letzten Jahre auf der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen lag. Auch Standortalternativen sind unter Hinweis auf das eingangs dargelegten Planziels nicht vorhanden.

Ferner werden die Belange des Bodenschutzes in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	18.11.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß	__.__.____ – __.__.____

§ 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Nassauischen Neuen Presse als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Elbtal.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, welche aus dem bereits in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplan von 2006 resultiert und übernommen wird. Auch die städtebauliche Gesamtkonzeption des Ursprungsplans wird in der vorliegenden 1. Änderung aufgegriffen und zum Teil näher definiert. Die Erschließungsstraße, die im Westen sowohl eine ringförmige Verbindung zur bereits bestehenden Straße „Zum Schulwald“ und „Über der Gansweide“ ermöglicht und im Süden in einen Wendehammer mündet, wird vorliegend beibehalten und als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Auch die Straßenbreiten bleiben erhalten. Die östliche Erschließungsstraße geht zudem in einen landwirtschaftlichen Weg über, der die südliche Grenze des Plangebietes kennzeichnet. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Wendehammer und dem landwirtschaftlichen Weg, der Erschließungsweg für die Anlieger (zwischen dem aus Nr. 1 und Nr.3 an der Straße „Über der Gänseweide“ sowie die mit einem Leitungsrecht zu sichernde Trasse westlich des Wendehammers bleibt ebenfalls erhalten. Auch das ausgewiesene Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes wird für das Auffangen von Niederschlagswasser beibehalten. Ergänzend wird entlang der westlichen Grundstücksflächen eine Fläche mit einer Breite von 3 m vorgesehen, die darüber hinaus ebenfalls der Rückhaltung, aber auch der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser dienen soll. Die im Westen bisher vorgesehenen Maßnahmenflächen mit dem Entwicklungsziel Gehölzsaum werden auch in der 1. Änderung aufgegriffen, jedoch unter Beachtung der bis heute entwickelten Strukturen planungsrechtlich in Teilen modifiziert.

Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt die Überarbeitung des Festsetzungskatalogs des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte bauliche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke, auch im Hinblick auf Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und ein vielfältiges Angebot an Wohnraum vorzuhalten. Hierzu wird insbesondere das Maß der

baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für eine höhere Flexibilität zur Ausnutzung der Grundstücke angepasst. Dementsprechend wurde auch das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Höhe der Gebäude in Form von differenzierten Traufhöhen und Gebäudeoberkanten angepasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die abweichende Bauweise werden unverändert übernommen. In Bezug auf die zulässigen Haustypen wird jedoch eine Differenzierung vorgenommen, sodass anstelle der Einzelhäuser im entsprechenden Bereich auch Doppelhäuser zulässig werden. Die Grundstücke sind entweder in Richtung Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen- und Gestaltungsspielraum.

Die integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf. Allerdings werden auch Aspekte einer modernen Bebauung bspw. mit Flachdächern in den Vorschriftenkatalog aufgenommen. Gerade für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung bietet sich eine Bebauung mit Flachdächern an. Da diese verpflichtend zu begrünen sind, ist dies städtebaulich vertretbar. Insgesamt soll sichergestellt werden, dass die geplante Bebauung sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und die vorherrschende städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von den bestehenden Straßen wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Als Haupterschließungsstraßen für das vorliegende Plangebiet dienen die Straßen „Zum Schulwald“ und „Gansweide“. Die Straße “Zum Schulwald“ mündet in die Dorchheimer Straße, über die nachfolgend die Landesstraße L 3046 und die Bundesstraße B 54 zu erreichen sind. Aufgrund der direkten Anbindung weist das Plangebiet somit eine gute Anbindung in den zentralen Ortsteil von Elbtal sowie die weiteren Ortsteile und benachbarten Kommunen auf. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich nahe des Plangebietes die Bushaltestelle „Heuchelheim Ortsmitte“ in einer Entfernung von rd. 150 m, die von der Buslinie LM 13 angefahren wird.

Die Abwicklung des durch die Umsetzung des Baugebietes entstehenden Verkehrsaufkommens war bereits Abwägungsgegenstand im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Schulwald“. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist eine moderate Nachverdichtung, einschließlich der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern geplant. Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des planinduzierten Verkehrsaufkommens wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 als auch für das Gebiet Nr. 2 die zulässige Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Hierdurch wird sich das Verkehrsgeschehen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nur geringfügig erhöhen und kann weiter verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

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

Wie eingangs dargelegt, wird die bisherige Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schulwald“ übernommen.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohnraum optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss umfasst auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen und Verwaltungen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

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, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie Höhenbegrenzungen in Form einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Gebäudeoberkante festgesetzt.

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.

Zur Verfolgung des eingangs dargelegten Planziels, wird die zulässige Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Schulwald“ von einer GRZ = 0,25 auf eine **GRZ = 0,4** angehoben. Die Festsetzung entspricht zudem dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 einheitlich auf ein Maß von **GFZ = 0,7** festgesetzt. Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind.

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.*

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und einheitlich für die Allgemeinen Wohngebiete mit **Z = II** festgesetzt. Dies steht zudem im Kontext mit der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträgliche Dimensionierung der Gebäude zu erzielen. Daher werden für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 jeweils eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird die Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) unverändert übernommen und auf maximal **8,5 m** über Bezugspunkt festgesetzt. Ergänzend wird zur weiteren Gliederung des Gebäudekörpers eine maximale Traufhöhe mit **TH = 6,5 m** über Bezugspunkt festgesetzt. Aufgrund des gewählten Bezugspunktes, der unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird, in Verbindung mit dem vorhandenen Gelände wird für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Oberkante Gebäude mit **9,5 m** und die maximale Traufhöhe mit **7,5 m** über Bezugspunkt festgesetzt.

Der Untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist weiterhin der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Hierdurch wird eine detailliertere Festsetzung zu der Gestaltung der Bauhöhen in die Planung aufgenommen. Dies erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund, dass die künftigen Gebäude auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert sind. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung auch im Plangebiet erfolgen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulwald“ setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO fest, die unverändert in die vorliegende Änderung übernommen wird. Demnach gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 werden die zulässigen Haustypen unverändert übernommen, sodass hier ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung auf einem Teilbereich des Plangebietes auch eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen sind neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zulässig. Trotz planerischer Intention auch die Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser im Gebiet zu schaffen und das vorhandene Flächenpotential moderat einer Nutzungsintensivierung zuzuführen, sind die Festlegungen, auch bezüglich der zulässigen Gebäudelänge darauf ausgelegt, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld bestehen Bebauung und der Lage am Ortsrand städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitestgehend frei platziert werden kann. Die Ausweisung der

überbaubaren Grundstücksflächen wird unverändert aus dem Bebauungsplan „Schulwald“ übernommen. Der Abstand der Baugrenzen ist in einem Abstand von 3 Metern zur Erschließungsstraße und den angrenzenden Nachbargrundstücken festgelegt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die sich entlang der Erschließungsstraße „Über der Gansweide“ befinden, wurden die Baugrenzen zudem mit einem Abstand von 5 m in diesem Bereich festgesetzt.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, einschließlich Carports, Stellplätzen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken wird klarstellend bestimmt, dass diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude differenziert bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 gilt entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, in dem auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig sein soll, wird bestimmt, dass bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig

Die Festsetzung ist dabei darauf ausgerichtet, in den Bereichen, die nach der städtebaulichen Konzeption für eine verdichtete Bebauung vorgesehen sind, auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wobei die Wohndichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Darüber hinaus dienen die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens.

4.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Topografie in Verbindung mit Starkregenereignissen, Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung entlang der westlichen Grenze zu den Baugrundstücken festgesetzt. Hier soll durch ein Mulden-Rigolen-System eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Ergänzen wird analog zum Ursprungsbebauungsplan eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

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

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotter-rasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist ferner unzulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulwald“ setzt im westlichen Randbereich eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzsaum“ fest. Die Fläche wird geringfügig zu Gunsten der Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung reduziert und die Entwicklungsziele entsprechend der heute vorgefundenen Strukturen teilweise modifiziert. Für die nördliche Fläche wird das Entwicklungsziel Gehölzsaum beibehalten. Die Flächen sind als artenreicher Gehölzsaum zu entwickeln; Bestandslücken und standortfremde Gehölze sind durch die Nachpflanzung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze zu ersetzen. Des Weiteren wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Altholzbestand festgesetzt. Die hier vorhandenen Altbäume sind zu erhalten. Pflegeschnitte sind nur aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Ergänzend wird eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt. Die Flächen sind unter Verwendung von regionaltypischem Saatgut als artenreiches Grünland neu anzulegen; auf vorhandenen Wiesenflächen ist hierzu eine Streifeneinsaat auf 25 % der Fläche durchzuführen. Anschließend sind die Flächen als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

4.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt daher in Ergänzung zu den gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorzunehmenden Anpflanzungen fest, dass Nebenanlagen (bspw. Gartenhütten) sowie Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Sofern Tiefgaragen aufgrund der Geländetopografie errichtet werden sollen, gilt, dass nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile einer Tiefgarage mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind.

4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländeunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen*.

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

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.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die der Gestaltung von Stützmauern und Hangbefestigungen, Einfriedungen, der Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern, Stellplätze und der Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, damit die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale im Kontext mit der im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen stehen und auch der Lage am Ortsrand Rechnung tragen.

Dach- und Fassadengestaltung

Über die Vorschrift (2.1) wird die Dach- und Fassadengestaltung geregelt, die dazu dient, den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Ergänzend werden jedoch auch Elemente einer modernen Bebauung integriert und gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine Dachneigung für die Hauptgebäude mit 35° bis 45° vorsah, erweitert. Ferner ist auch eine Flachdachbebauung zulässig. Dies allerdings nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung von 25°- 45° sowie Flachdächer mit einer Neigung von max. 5°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von < 5° mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

Staffelgeschosse

Zusätzlich sind Festlegungen bezüglich Staffelgeschosse Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern diese geplant ist. Um das Landschaftsbild am Ortsrand zu wahren, werden daher differenzierte Festsetzungen aufgenommen, Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Staffelgeschosse talseitig um mindestens 2,0 m zurückzusetzen. Ähnliches gilt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2. Hier sind Staffelgeschosse straßenseitig um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Stützmauern und Hangbefestigungen

Aufgrund der vorhanden Geländetopografie werden zum Abfangen des Geländes in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten Stützmauern oder anderweitige Hangbefestigungen erforderlich. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild werden im Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsvorschriften aufgenommen. So sind Stützmauern zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Weiterhin werden Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton als unzulässig erklärt.

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht

überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Darüber hinaus ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, sodass Kleintiere (bspw. Nagetiere) auch durch zukünftige Vorhaben in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Größe Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elbtal vom 21.02.1995 wird bestimmt, dass ein Pkw-Stellplatz mindestens 5 m lang und mindestens 2,5 m breit sein muss. Gefangene Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken sind zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Für einen hohen Durchgrünungsanteil im Plangebiet mit ausreichender Berücksichtigung der derzeitigen klimatischen Herausforderung sind mindestens 30% (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

Weiterhin wird die textliche Festsetzung 2.7.1 zum Umgang mit der Gestaltung von Gärten in Form von Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen in Gärten aufgenommen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Diese Vorschiften stärken die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

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. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wird festgelegt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen vom 6m³ zu errichten ist.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Die Grundstücke sind zudem entweder in Richtung Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen- und Gestaltungsspielraum. Aufgenommen wurde zusätzlich die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Aspekte Kilmaschutz und Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass die Dachflächen mit einer Dachneigung von $\leq$ 5° mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes beigetragen, sodass im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen wird. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen, wie der Ausschluss von Schottergärten und Anpflanzungen tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Retentionszisternen zu sammeln und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ferner enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Niederschlagsbewirtschaftung, um einen Teil des Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolensystem zurückzuhalten bzw. in Teilen zu versickern. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Verschattung und Verdunstungskühle wird im lokalen Maßstab ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung vorbereitet.

9. Berücksichtigung umweltschützender Belange

9.1 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

9.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Behandlung der Eingriffsregelung findet zum Entwurf Eingang in die Begründung.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet wird aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen durchgeführt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Überschwemmungsgebiet

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

10.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Bereich Ecke Ringstraße/ Gansweide. Der zusätzliche Wasserbedarf kann im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Erschließung kann demnach als gesichert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Mit der Erschließungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus trägt auch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung dem Schutz des Grundwassers Rechnung, da über ein Mulden-Rigolen-System auch eine Versickerung erfolgen soll. Zum Entwurf des Bebauungsplanes finden die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung Eingang in die Planunterlagen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Darüber hinaus sind Flachdächer bis maximal 5° in mindestens extensiver Form zu begrünen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan zur Reduzierung der Abflussmenge des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung festgesetzt, in der das Regenwasser zurückgehalten und versickert werden soll (Mulden-Rigolen-System).

Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches auch die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes umfasst. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung festgesetzt, in der

das Regenwasser zurückgehalten und versickert werden soll (Mulden-Rigolen-System). Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ferner kann durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten wird erstellt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Ein Baugrundgutachten wird erstellt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Baugrundgutachten wird erstellt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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.

10.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand über das bestehende Ortsnetz abgeleitet werden. Anschlussmöglichkeiten sind sowohl in der Straße Gansweide als auch Zum Schuldwald vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet ist neu herzustellen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über den vorhandenen offenen Graben entlang der Straße Zum Schulwald geführt und anschließend in den Elbbach eingeleitet werden. Zur Reduzierung der Niederschlagsmengen sind differenzierte Maßnahmen vorgesehen. So sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 verpflichtend begrünte Flachdächer zu errichten, die auch einen positiven Effekt auf die Regenwasserbewirtschaftung haben. Darüber hinaus ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Erfassung des Regenwetterabflusses eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ vorzusehen. Entlang der westlichen Grundstücksflächen ist ergänzend mit einer Breite von 3 m eine Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung vorgesehen. Hier ist ein Mulden-Rigolen-System geplant, welches das Niederschlagswasser rückhalten und in Teilen versickern soll. Im Anschluss hieran ist kleinräumig ein Regenrückhaltebecken geplant. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Ausführungen werden zum Entwurf konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen von Retentionszisternen, einer Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung, in der ein Mulden-Rigolen-System geplant ist, eines ergänzenden Regenrückhaltebeckens kann ein nennenswerter Beitrag zur Reduzierung der Abwassermengen geleistet werden. Auch die grundsätzliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (bspw. Dachbegrünung) tragen zusätzlich zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches auch die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes umfasst. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche für die Niederschlagsbewirtschaftung festgesetzt, in der das Regenwasser zurückgehalten und versickert werden soll (Mulden-Rigolen-System). Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ferner kann durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

10.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Zuge der technischen Erschließungsplanung sind geeignete Behandlungsmaßnahmen des Regenwassers zu prüfen und erforderlichenfalls festzulegen.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das nach erfolgter Versickerung und Rückhaltung anfallende Niederschlagswasser soll nach derzeitigem Planungsstand über einen offene Graben entlang der Straße Zum Schulwald und anschließend in den Elbbach eingeleitet werden. Die Details hierzu obliegen der Entwässerungsplanung. Hierzu wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Elbtal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten wird beauftragt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

12. Kampfmittel

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

13. 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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

14. Denkmalschutz

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

15. Bodenordnung

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

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schulwald“ 1. Änderung, Planungsbüro Fischer: 04.05.2022

Planstand: 04.05.2022

Projektnummer: 21-2569

Projektleitung: Roeßing / Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH
Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de