

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Einladung

zur 25. Sitzung am Donnerstag, den 09. April 2015 um 19:00 Uhr
Bürgerzentrum, Altentagesstätte, Marktstraße 39, Groß-Bieberau

An die
Mitglieder des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr
Herrn Erich Glott, StVVorsteher
Herrn Bürgermeister E. Buchwald

Nachrichtlich:

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,
Mitglieder des Magistrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur o.g. Sitzung ein

Tagesordnung:

- 1. Berichte / Mitteilungen vom Bürgermeister**
- 2. Bebauungsplan „Hasloch-West, Teilbereich Ostlandstraße 46“
- Offenlegungsbeschluss**
- 3. Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan „Hasloch-West“
- Beschluss**
- 4. Innenstadtentwicklungskonzept
- Leitbild**

Mit freundlichen Grüßen
gez.
D. Barkhausen
Vorsitzender

Für die Richtigkeit


J. Loos
Schriftführer

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 09.04.2015

TOP: 1

Oberbegriff: Allgemeine Verwaltung

Unterbegriff: Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Betreff: Berichte / Mitteilungen der Verwaltung

Az.:

1

15

15-152

Bezug: Berichte / Mitteilungen vom Bürgermeister

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: Loos

Az.: 1-152-01

Sachverhalt:

Berichte / Mitteilungen vom Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

-entfällt-

Beschluss:

-entfällt-

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
9				

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 09.04.2015

TOP: 2

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer
Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung
Betreff: Änderung des B-Planes „Hasloch-West - Teilbereich Ostlandstraße 46“

Az.:
6
62
621-41-140

Bezug: Antrag von Herrn Peter Daab, An der Stadtmauer 3, 64354 Reinheim
Antrag von Frau Gerda Hartmann, Odenwaldring 62, 64401 Groß-Bieberau
LUBV+JSSK-Sitzung 17.06.2014 TOP 2
Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: InfraPro

Az.: 621-41-140

Sachverhalt:

Im Süden der Stadt Groß-Bieberau, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Ostlandstraße 46 sowie westlich des Grundstücks Odenwaldring 62, soll eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden. Beide Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hasloch-West“, der für die nachzuverdichtenden Bereiche jedoch keine überbaubare Fläche vorsieht. Ziel der vorgelegten Planung ist daher eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans um hier die Errichtung zweier Wohnhäuser zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan hält sich dabei weitgehend an die Vorgaben des Bebauungsplans „Hasloch-West“. Um dem Gedanken der Nachverdichtung gerecht zu werden, ist jedoch eine geringfügige Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,25 auf nun 0,30 vorgesehen sowie eine Erhöhung der zulässigen Traufwandhöhe um 1,00 m. Somit wird eine besseren Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht und den gestiegenen Anforderung an die Wärmedämmung Rechnung getragen. Das notwendige Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung: Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933, 934, 959/5, 959/6 tlw., 209/1 und 210 tlw. und betrifft eine Fläche von rd. 1625 m².

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

17.06.2014: Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr (LUBV) als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

__.__.2015 Ortsübliche Bekanntmachung obiger Beschlussfassung des LUBV sowie Bekanntgabe des Offenlagezeitraumes und -ortes.

__.__.2015 bis einschließlich __.__.2015 Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

__.__.2015: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich __.__.2015 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung.

**Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr gemeinsam
mit dem Ausschuss Jugend, Soziales, Sport und Kultur
der Stadt Groß-Bieberau
Auszug aus dem Protokoll vom 17. Juni 2014**

TOP 2 LUBV	Änderung des Bebauungsplanes „Hasloch-West“
	- Änderungsbeschluss für den Teilbereich Ostlandstraße 46

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Änderung des B-Planes „Hasloch-West“, um für sein Anwesen

(an der Seite zur Straße „Odenwaldring) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, für den Neubau eines Wohngebäudes herzustellen.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 12.05.2014 nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Der Magistrat stimmt dem Antrag von Herrn Daab zu und beschließt, dass für den (von der Ostlandstraße aus gesehen) hinteren Teil des Anwesens Ostlandstraße 46, der Bebauungsplan „Hasloch-West“ geändert wird. Die Vorgaben des B-Planes „Hasloch-West“ (bergseitig 1-geschossig, GFZ 0,25) sind in den Änderungsplan zu übernehmen. Die endgültige Entscheidung über die B-Planänderung trifft die Stadtverordnetenversammlung. Alle Kosten, die mit der B-Plan-Änderung verbunden sind, sind vom Antragsteller zu tragen“.

Verwaltungsangestellter Jürgen Loos erläutert zu 3 Alternativen bzgl. der Anordnung des Baufensters und der Firstrichtung (siehe Anlagen) und teilt mit, dass der Antragsteller die „Alternative 3“ (s. Anlage 1) wünscht.

Bürgermeister Buchwald teilt mit, dass die Eigentümer des Anwesens Odenwaldring 62 auch beabsichtigen, den Bebauungsplan „Hasloch-West“ für den Teilbereich Odenwaldring 62 ändern zu lassen; ggf. könne der B-Plan für beide Maßnahmen in einem Zuge geändert werden (s. Anlage 2).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss LUBV beschließt die Änderung des Bebauungsplan „Hasloch-West“, für den Teilbereich Ostlandstraße 46. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 933, 934, und 959/5, Flur 1.

Die Vorgaben des B-Planes „Hasloch-West“ (bergseitig 1-geschossig, GFZ 0,25) sollen eingehalten bleiben. Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung „Hasloch-West - Teilbereich Ostlandstraße 46“.

Alle durch die B-Plan-Änderung entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmung LUBV:	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
anwesend: 9	9	0	0

Bebauungsplan "Hasloch - West, Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr.209/1, 210 tw., 933 tw., 934 tw., 959/5, 959/6 tw.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

 Reines Wohngebiet (WR)
(§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse


TWH Traufwandhöhe


FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)


offen Bauweise: offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)


 Baulinie (§ 23 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentliche Parkfläche

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

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


7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen,
mit Flurstücksbezeichnung

Magistrat der Stadt Groß-Bieberau Markstraße 28-30 64401 Groß-Bieberau	Fassung Entwurf zur formlichen Beteiligung
Proj.-Nr. 14.04P	gez. TL
	Datum der letzten Änderung 26.02.2015



STADT GROSS-BIEBERAU

Bebauungsplan "Hasloch-West,
Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1
Entwurf

Maßstab 1 : 500

Blatt 2 von 2

INFRA PRO

Ingenieur
GmbH & Co. KG
Höllfelder Straße 7
64651 Lorch

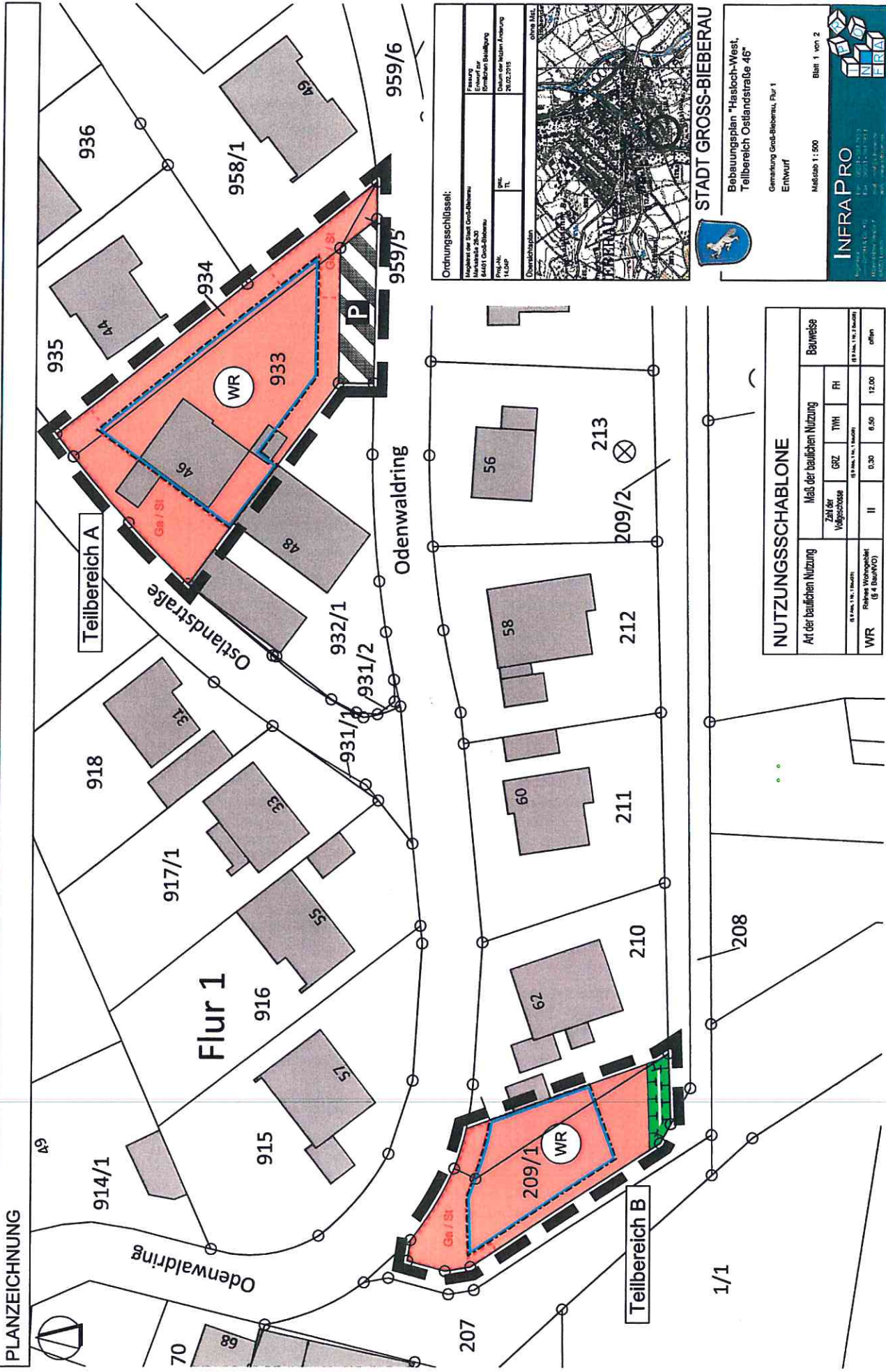
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infra-pro.de
web www.infra-pro.de



Bebauungsplan "Hasloch - West, Teilbereich Ostlandstraße 46

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr.209/1, 210 tw., 933 tw., 934 tw., 959/5, 959/6 tw.

Stadt Groß-Bieberau



PLANZEICHNUNG

Ordnungsschlüssel:

Reguliert die Stadt Groß-Bieberau	Feuerung
Maximaler 20:30	Entwurf zur
Maßstab 1:500	Berechnung
Proj.-Nr. 1.00P	Datum der letzten Änderung
1.00P	20.02.2015

Übersichtskarte
ohne Maßstab

STADT GROSS-BIEBERAU

Bebauungsplan "Hasloch-West,
Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1
Entwurf

Maßstab 1: 500

Blatt 1 von 2

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TIMH	FI	
WR Reihes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0.30	6.50	12.00	offen

Textteil zum Bebauungsplan

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Groß-Bieberau "Hasloch-West, Teilbereich Ostlandstraße 46". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 i. S. d. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende, nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Traufwandhöhe (THW) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wird bergseitig auf 1 Vollgeschoss, hangseitig auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:

Bezugspunkt für die angegebene Traufwand- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (hier = Erdgeschoss)

2.4 Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind. Freitreppen und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)" i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

8.1 Bei Pflanzungen auf den privaten Grünflächen sind standortgerechte Gehölze z.B. aus nachfolgender Liste zu verwenden.

Bäume:

Stieleiche - Quercus robur
Esche - Fraxinus excelsior
Spitzahorn - Acer platanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

Sträucher:

Hartfrieel - Cornus sanguinea
Haselnuß - Corylus avellana
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Weißdorn - Crataegus monogyna
Berberitze - Berberis vulgaris
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Vogelkirsche - *Prunus avium*
Wildapfel - *Malus sylvestris*
Wildbirne - *Pyrus pyraster*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Rotdorn - *Crataegus laevigata*

Hundrose - *Rosa canina*
Holunder - *Sambucus nigra*

Schling- und Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba* -
Gemeiner Efeu - *Hedera helix*
Waldreißblatt - *Lonicera periclymenum*
Gartengeißblatt, Jelängerjelleber - *Lonicera caprifolium*
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*
Schlingkötterich - *Polygonum aubertii*

8.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: SU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

8.3 Wandbegrünungen: Die Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 20 m² Ansichtsfäche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

8.4 Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB): Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (Vorgarten- bzw. Gartenflächen) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Garagen und Stellplätze, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Mindestens 50 % der aus der festgesetzten GRZ resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Im Übrigen sind alle nicht in zulässiger Weise baulich genutzten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.5 Auf der in Teilbereich B festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Straucharten (z.B. gem. Abschnitt A 8.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Heckenpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 1,2 m in der Reihe und ein Reihenabstand von 1,2 m, wobei die Reihen gegeneinander versetzt anzulegen sind. Der Anteil einer Art im Gesamtbestand beträgt maximal 20 v.H.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Befestigten Fläche (außerhalb der Gebäudeflächen) sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breittreppflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Stützmauern zur Herstellung von Geländeverstärkungen sind im Rahmen der Zulässigkeit nach HBO ausnahmsweise mit Höhen > 0,80 m zulässig.

2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten.

Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig, diese dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittreppflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- 5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 5.4 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebsicher herzustellen.
- 5.5 Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließ-lich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.
- 5.6 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Kampfmittel

Der Stadt Groß-Biebrau liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauerschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelver-dächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Artenschutz

6.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel sind Gehölzrodungen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

6.2 Fledermausschonender Gebäudeabriss:

Obwohl kein aktueller Nachweis zu Fledermausquartieren vorliegt, können Fledermäuse jederzeit das Spalten- und Lückensystem der Gebäude besiedeln. Zur Vermeidung diesbezüglicher vorhabenbedingte Auswirkungen sind folgende Hinweise zu beachten: Die Niederlegung von Bestandsgebäuden ist außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Abrissarbeiten fachgutachterlich zu begleiten. Bei der Niederlegung der Gebäude sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen sowie auch Gebäude-risse und -öffnungen auf Fledermäuse zu prüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen.



STADT GROSS-BIEBERAU

Bebauungsplan
„Hasloch-West – Teilbereich Ostland-
straße 46“

Begründung
Entwurf

Februar 2015

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG



Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Löwenhofstraße 5
55116 Mainz

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche und landschaftliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Aufstellungsverfahren	9
2.3.1	Verfahrenswahl	9
2.3.2	Verfahrensdurchführung	10
2.3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	10
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	11
3.1	Erschließungsanlagen	11
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	11
3.1.2	Verkehrsanlagen	11
3.2	Umweltschützende Belange	12
3.2.1	Umweltprüfung	12
3.2.2	Artenschutz	13
3.2.3	Bodenschutz	15
3.2.4	Alllasten	16
3.2.5	Denkmalschutz	16
3.2.6	Immissionsschutz	17
3.2.7	Energieende und Klimaschutz	17
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	18
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	18
3.3.2	Wasserschutzgebiete	18
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	19
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	19



4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	20
4.1.7	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	20
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.3	Hinweise	21
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	22
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	22
6	Flächenbilanz	22
7	Anlagen und Quellen	22
7.1	Anlagen	22

Übersichtslageplan

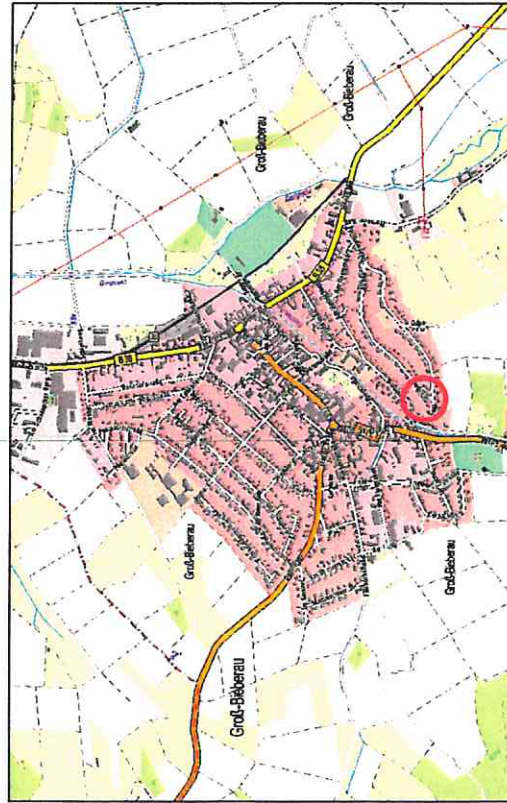


Abbildung 1: Lageplan. (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Groß-Bieberau plant, am südlichen Rand des Stadtgebiets eine punktuelle, behutsame, Nachverdichtung auf zwei Grundstücken im Bereich des Odenwaldrings und der Ostlandstraße. Betroffen sind ein großzügig geschnittenes, bereits bebautes Grundstück welches geteilt werden soll (Teilbereich A) sowie ein bisher unbebautes, als Garten genutztes Grundstück (Teilbereich B). Hierfür sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen auf der Ebene der Bauleitplanung geschaffen werden, mit dem Ziel, zwei neue Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB. Die hierfür in Rede stehenden Grundstücke sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hasloch-West“ der seit seiner Aufstellung bereits mehrfach geändert wurde. Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine weitere Änderung notwendig, da der bestehende Bebauungsplan für beide Teilbereiche keine überbaubare Fläche vorsieht.

Um eine harmonische Integration des Vorhabens in das umgebende städtebauliche Bestandsgefüge sicherzustellen, sollten die Vorgaben und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in dem Bereich der Änderung angewandt werden. Vor allem hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll dabei eine Orientierung an den rechtskräftigen Festsetzungen (Reines Wohngebiet) erfolgen.

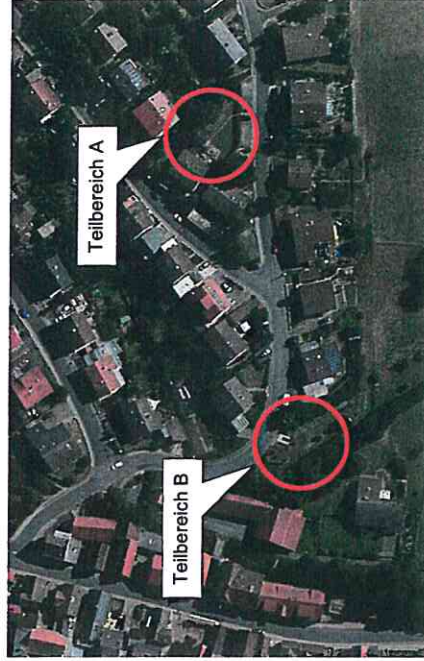


Abbildung 2: Luftbildauszug mit Kennzeichnung der von der Nachverdichtung betroffenen Bereiche. (Quelle: Bing maps)

Im Teilbereich A (siehe Abb. 3) sah der ursprüngliche Bebauungsplan an der östlichen Grenze eine Fußgänger Verbindung vor. Da diese jedoch nie umgesetzt wurde, hat die Stadt Groß-Bieberau die Fläche im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes in eine private Gartenfläche umgewidmet, welche nun dem Baugrundstück zugeschlagen werden soll.

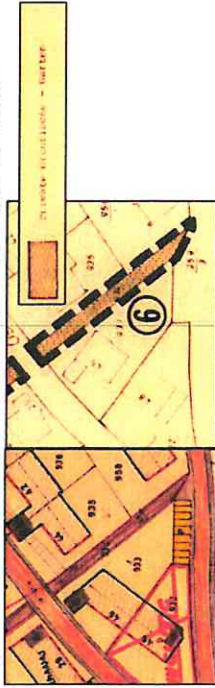


Abbildung 3: Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Im Teilbereich B (siehe Abb. 4) ist laut rechtmäßigem Bebauungsplan die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ getroffen. Faktisch wurde die Fläche jedoch nie gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt, und bis heute wurde auch kein Bedarf hierfür festgestellt. Die Parzelle befindet sich heute in privatem Besitz und wird als Garten- bzw. Rasenfläche genutzt.

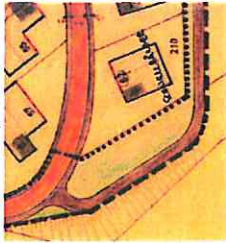


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Groß-Bieberau und teilt sich auf zwei Geltungsbereiche auf, welche eine Gesamtfläche von 1625 m² umfassen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933, 934, 959/5, 959/6 tlw., 209/1 und 210 tlw.

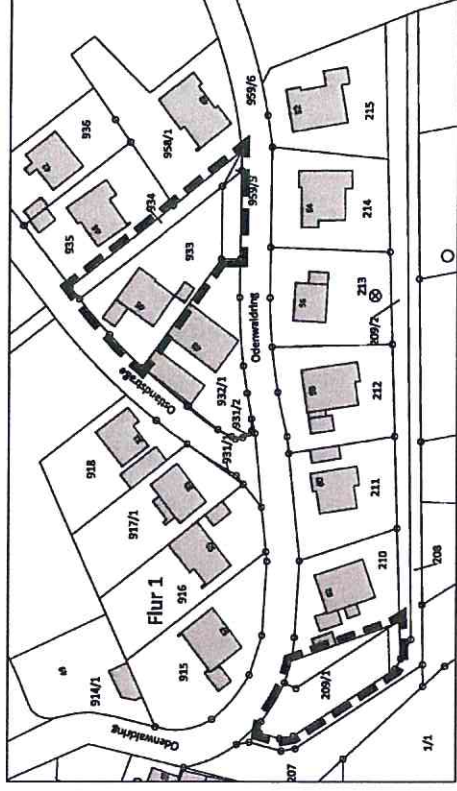


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.3 Städtebauliche und landschaftliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Groß-Bieberau liegt landschaftlich reizvoll inmitten des Odenwaldes. Gleichzeitig sind die Ballungsgebiete Rhein-Neckar und Rhein-Main gut erreichbar. In Groß-Bieberau besteht ein breit gefächertes Angebot an Dienstleistungen sowie an Nahversorgungsusername. Den Bürgern steht zudem ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen sowie Sportanlagen zur Verfügung. Auch das Schulanbot ist als gut ausgebaut zu bewerten.

Das Baugeliet Hasloch-West befindet sich am südlichen Rand der Stadt und ist bereits vollständig bebaut. Baulücken sind hier nicht vorzufinden. Der umliegende Bebauungsbestand weist überwiegend freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser auf. Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach in orangenen bis braunen Farbtönen ausgestattet. Das Gebiet befindet sich in einer ausgeprägten Hanglage, in die sich die Häuser zum Teil über ein zusätzliches Geschoss auf der Hangseite integrieren.

Nach Süden hin wird das Baugeliet durch die offene Flur begrenzt. Nach Westen hin durch den Fischbach und anschließend durch die Lichtenberger Straße, die auch zum Ortskern führt, welcher wiederum im Bereich der Marktstraße, nördlich des Planungsbereiches durch zahlreiche historische Fachwerkhäuser geprägt ist. Nach Norden und Osten hin befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

1.4 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Wohnraums unter Anwendung der Kriterien der Innenentwicklungsnovelle – sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§1a BauGB). So ist eine maßvolle, an das städtebauliche Umfeld angepasste Nachverdichtung der bestehenden Situation vorgesehen. Durch das Teilen der bestehenden Grundstücke und die Nutzung der bisher unbebauten Flächen, ist die Realisierung zweier zusätzlichen Einfamilienhäuser möglich. Wie in nachstehender Skizze angedeutet, könnten diese über die bestehende Infrastruktur erschlossen werden. Um starke Abragungen oder Aufschüttung zu vermeiden, müssen sich die Bauvorhaben der stark bewegten Topographie anpassen. So ist bergseitig eine eingeschossige, hangseitig dagegen eine zweigeschossige Bauweise anzuwenden. Wie an der bereits bestehenden Bebauung beobachtet werden kann, gelingt so auch ein harmonisches Einfügen ins Landschaftsbild.

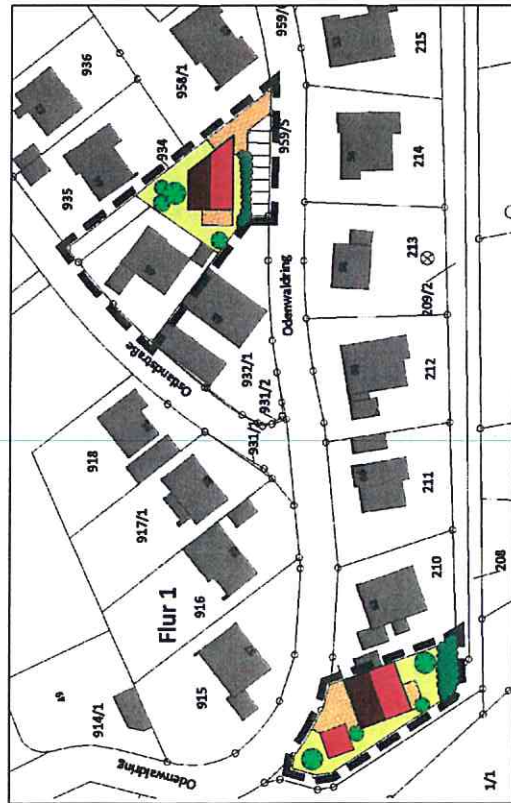


Abbildung 6: Darstellung einer möglichen Bebauung

2 Übergordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011

gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen, aus dem Jahr 2010, integraler Bestandteil eines bestehenden Vorranggebietes Siedlung. Nach Süden hin befindet sich ein regionaler Grünzug, in den allerdings durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen wird.

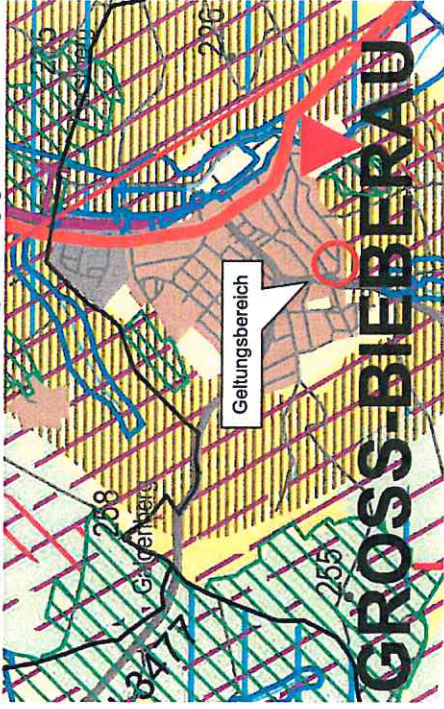


Abbildung 7: Planauszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Wenngleich keine parzellenscharfe Verortung des Plangebiets vorgenommen werden kann, kann jedoch mit hinreichender Genauigkeit festgestellt werden, dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Änderung des Bebauungsplanes eingehalten werden und die vorliegende Bauleitplanung somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung steht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Bieberau aus dem Jahr 1991 ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise, im Bereich des Garten von Teilbereich A, gemäß der heutigen Nutzung, als Grünfläche.

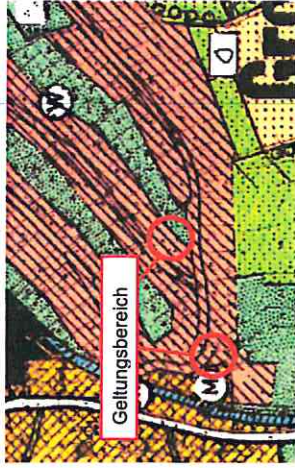


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.3 Aufstellungsverfahren

2.3.1 Verfahrenswahl

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

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

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

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

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst 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 der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3.2 Verfahrensdurchführung

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

___/___/2015: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hasloch-West – Teilbereich Ostlandstraße 46“ (Aufstellungsbeschluss).

___/___/2015: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

___/___/2015: Anerkennung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes Hasloch-West – Teilbereich Ostlandstraße 46“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

___/___/2015: Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassung. ___/___/2015 bis einschließlich ___/___/2015: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

2.3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und

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

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

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straßen „Ostlandstraße“ und „Odenwaldring“. Auch überörtlich ist Groß-Bieberau und damit auch das Plangebiet gut angeschlossen. Über die B 38 ist die Stadt Reinheim und die Gemeinde Fränkisch-Crumbach zu erreichen, über die B 47 und die B 426 die Bergstraße und die Stadt Darmstadt sowie die Autobahn A 5, die in Richtung Rhein-Neckar- und Rhein-Main-Gebiet führt.

Die nächstgelegene ÖPNV Haltestelle „Im Falltor“ befindet sich etwa 200m fußläufig vom Planbereich entfernt. Groß-Bieberau wird von den Buslinien K55, K58, K85 sowie 693 der DADINA bedient.

Durch das geplante Vorhaben wird ein geringfügiger Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 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 (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

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

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 (1) BauGB durchgeführt wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3.2.2 Bestandsituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen ob von der Planung artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

Teilbereich A umfasst im südlichen Bereich einen artenarmen Zierrasen. Eine nicht standortgerechte Ligusterhecke bildet den Abschluss zu den im Süden gelegenen Parkplatzflächen. Der Vorgartenbereich des bestehenden Wohnhauses ist überwiegend mit standortfremden Ziergehölzen bepflanzt. Im Bereich der früheren Wegeparzelle, östlich des bestehenden Wohnhauses wachsen einheimische Straucharten. In Teilbereich B befindet sich ebenfalls eine, überwiegend mit einheimischen Arten bewachsene, Böschung. Aufgrund und der hier wachsenden Baum-

und Straucharten (Kirschaum, Haselnuss...) und ihres geringen Alters ist nicht von einem Potenzial für höhlenbewohnende Arten auszugehen. Im rückwärtigen Bereich von Teilbereich B befinden sich ein Geräteschuppen aus Holz sowie zwei junge Fichten.



Abbildung 9: Teilbereich A



Abbildung 10: Teilbereich B

3.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den Beobachtungen während der Ortsbegehung ergeben.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, die im vorliegenden Verfahren keine Anwendung findet.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach 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 Pflanzstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Habitatpotenziale könnten folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen potenziell im Plangebiet erwartet werden.

- Europäische Vogelarten
- Säugeltiere, hier: Fledermäuse
- Reptilien, hier: Zauneidechse

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist eine Betroffenheit aufgrund fehlender Habitatsteignung nicht zu erwarten.

Vögel

Für die Artengruppe der Vögel konnten keine Nester oder Baumhöhlen auf den Flächen des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Potenziell ist eine Nutzung des Baumbestandes und der Hecken als Brutgehölz jedoch möglich.

Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets, kann davon ausgegangen werden, dass v.a. synanthrope, wenig störungsempfindliche Arten das Gebiet besiedeln. Aufgrund der Flächengröße und der Strukturausstattung kann sie jedoch nur einen kleinen Teil des Gesamtlebensraumes darstellen, dem keine essenzielle Bedeutung als Reproduktions- oder Nahrungsraum zukommt.

Erhebliche Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand von Populationen auswirken könnten, sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die bereits vorliegende Nutzung der Fläche eine entsprechende Anpassung der hier lebenden Arten und Individuen an das menschliche Umfeld erfolgt ist und kein dauerhafter Vergrünungseffekt einsetzt.

Die Nutzung als Teil des Nahrungsraums wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht in erheblichem Umfang verändert, zumal in den gärtnerisch angelegten Grundstücksfreiflächen mit der verbindlichen Festsatzung von Baum- und Heckenpflanzungen Ersatzhabitate entstehen.

Aufgrund des Erfassungszeitraumes außerhalb der Brutzeit der Vögel wurde vorsorglich im Hinblick auf erforderliche Gehölzrodungen eine Festsetzung zu Beschränkung von Rodungszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel aufgenommen.

Fledermäuse:

Habitatstrukturen mit Quartierern liegen im Geltungsbereich nicht vor, so dass eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraum von Fledermäusen als wahrscheinlich anzunehmen.

Fledermäuse orientieren sich bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen, Baumreihen, Gewässerlinien etc. die sie als Leitlinien nutzen.

Durch die Bauflächenentwicklung wird das Plangebiet durch einen durch Gebäude und Gärten gegliederten Lebensraum ersetzt. Daraus leiten sich jedoch keine erheblichen Störungen im Sinne einer Vergrämung ab, da keine essenziellen Nahrungshabitats beansprucht werden und Fledermäuse sich den neuen Gegebenheiten anpassen und die Bebauung auf dem Weg zu ihren bevorzugten Nahrungsräumen durchfliegen.

Mittel- bis langfristig können sich im Bereich der Gärten bei entsprechender Gestaltung ebenfalls günstige Nahrungsbedingungen entwickeln.

Reptilien

Als einzige im Plangebiet potenziell vorkommende Reptilienart ist die Zauneidechse zu nennen, die in sonnenexponierten Bereichen mit ausreichend Versteckmöglichkeiten (Steine, Gebüschränder, ruderales Säume) und grabbarem Material (Eiablage) Habitatpotenzial besitzen. Hier kommt potenziell die Böschung in Teilbereich B in Frage. Diese ist allerdings stark bewachsen und somit auch verschattet und bietet kaum Versteckmöglichkeiten. Somit werden keine optimalen Bedingungen geboten, so dass Vorkommen eher unwahrscheinlich sind und eine essenzielle Bedeutung des Plangebiets für die Zauneidechse nicht erwartet wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht wahrscheinlich.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 Denkmalschutz

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

3.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungsart, hier: „reines 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 Immissionschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die Klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des



Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonneneinstrahlung liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Südausrichtung bzw. Südwestausrichtung der künftigen Gebäude zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingewiesen, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchststrichlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt unweit entfernt vom Fischbach, jedoch, aufgrund des Höhenunterschieds außerhalb von dessen Überschwemmungsgebiets.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen.



4 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.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich, gemäß ursprünglichen Bebauungsplans als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden analog zum Ursprungsbebauungsplan nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen, sowie der Gebäudehöhen. Durch die Lage des Plangebiets am Hang wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss bergseitig und zwei Vollgeschosse Hangseitig festgesetzt. Dies entspricht der vor Ort anzutreffenden Bebauung. Somit wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in das bestehende Ortsbild sowie in die Topographie einfügen.

Die aktuellen Grundstückszuschnitte die aus dem Ursprungsbebauungsplan aus den 1960er Jahren hervorgehen, sind mit den heutigen Maßstäben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht mehr vereinbar, lassen jedoch mit einer GRZ von 0,25 Baukörper mit einer angemessenen Grundfläche zu. Durch die nun vorgesehene Verkleinerung der Grundstücke wird mit dieser Grundflächenzahl eine Nachverdichtung jedoch erschwert. Aus diesem Grund sieht der vorliegende Bebauungsplan eine leicht Erhöhung der GRZ auf 0,3 für die Hauptgebäude sowie eine zulässige Überschreitung von 0,4 für Nebengebäude zu. Damit

bewegen sich die Festsetzungen auch im Rahmen der durch die BauNVO vorgesehenen Obergrenze.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Traufwandhöhe (TWH) sowie über die Firsthöhe bestimmt. Hier soll auch wurde ebenfalls vom Ursprungsbebauungsplan abgewichen werden und eine TWH von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. So ist mit einer geringen Abweichung von der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Traufwandhöhe eine wesentlich bessere Nutzung des Dachgeschosses möglich.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. Baufenster) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dezidiert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

4.1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen getroffen. Aus Gründen des Artenschutzes wird im hinteren Bereich von Teilbereich B einer Fläche zur Anpflanzung einer Hecke vorgesehen. Damit soll der Verlust an Lebensräumen für potenziell hier vorkommende Arten kompensiert werden.

4.1.7 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehende öffentliche Parkplatzfläche in Teilbereich A wurde in den Geltungsbereich einbezogen. Somit ist für den Eigentümer des Grundstücks auf den ersten Blick ersichtlich, dass dem hier geplanten Wohnhaus Parkplätze vorgelagert sind.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den zuvor beschriebenen Festsetzungen zur Ausbildung baulicher Anlagen sollen ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden im Sinne des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) die Bebauungsplanung abrunden.

Mauern als Abgrenzung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Stützmauern zur Herstellung von Geländeversprünge sind auch mit Höhen > 0,60 m zulässig. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, in einer Mindestbreite von 1,00 m und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig, diese dürfen eine Bauhöhe von 1,50 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie auch sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden. Ferner soll gewährleistet werden, dass das bisherige Erscheinungsbild des Baugebietes erhalten bleibt.

Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, ist auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser innerhalb innerhalb des privaten Grundstücks zu verwerten. Dies kann durch Versickerung und / oder durch Zwischenspeicherung und Nutzung von Zisternen geschehen. Ziel ist die Vermeidung eines erhöhten Abflusses ins Kanalsystem und den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt zu mindern. Durch eine erhöhte Verdunstungsrate wird zudem das lokale Mikroklima positiv beeinflusst. Durch die Verwertung des Niederschlagswassers mit Hilfe von Zisternen kann der Verbrauch von Trinkwasser vermindert werden.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

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



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von den Grundstückseigentümern getragen.

6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1.625 m ²
Fläche für Allg. Wohngebiet	ca. 1.485 m ²
Verkehrsfläche	ca. 106 m ²
Fläche für Anpflanzungen	ca. 34 m ²

7 Anlagen und Quellen

7.1 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

aufgestellt
Lorsch, im Februar 2015

Tom Lang, Dipl.-Geogr.



Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 09.04.2015

TOP: 3

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer
Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung
Betreff: Gestaltungssatzung für den B-Plan „Hasloch-West“

Az.:
6
62
621-41-34-1

Bezug: Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: InfraPro

Az.: 621-41-34-1

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hasloch-West“ sind für die Dachgestaltung, sehr strikte Festsetzungen getroffen. So sind Dachgauben nicht zulässig und die Dachneigung ist auf 26° festgesetzt. Im Zuge verschiedener teilbereichsbezogenen Änderungen wurden bereits teilweise von diesen Festsetzungen abgewichen. So findet man heute im Gebiet auch bereits vereinzelte Dächer mit Gauben und abweichenden Dachneigungen.

Nunmehr ist aufgrund eines konkreten Anlasses ein weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachformen und -aufbauten entstanden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hasloch-West – Teilbereich Ostlandstraße 46“ besteht das Anliegen ein Haus mit Dachgauben zu errichten.

Aus der Sicht des Magistrats sollte dies zum Anlass genommen werden, die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasloch West“ einheitlich zu regeln, wie dies auch bereits mit der Satzung zur Änderung landesrechtlicher Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Am Haslochberg“, veröffentlicht am 23.04.1999, geschehen ist. Mit dem Erlass der vorliegenden Satzung würden die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hasloch-West“, einschließlich dessen rechtskräftiger Änderungen, angepasst werden.

Durch Erlass der vorliegenden Satzung werden die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, folgendermaßen ergänzt bzw. konkretisiert:

- Konkretisierung der zulässigen Dachneigung (§ 3);
→ *Erweiterung des zulässigen Bereiches für die Dachneigung von bisher 26° auf maximal 41° (Erläuterung: die Dachneigungen einiger Fertighaushersteller sehen oftmals 41° regelmäßige Dachneigung vor);*
- Konkretisierung der zulässigen Dacheindeckungen (§4)
→ *Geneigte Dächer sind, sofern eine rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes nichts anderes vorsieht, mit rot bis rotbraunen oder grauen Dachsteinen oder Ziegeln einzudecken.*
- Konkretisierung der zulässigen Dachaufbauten (§ 5);
→ *Es werden Dachaufbauten als Schleppegauben oder stehende Gauben zugelassen. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.*

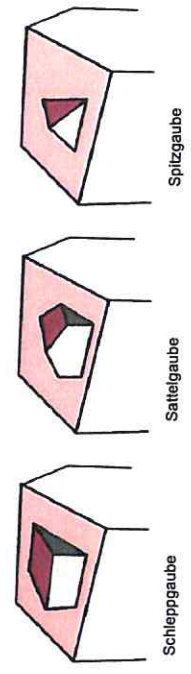
§ 4 Dacheindeckungen

Geneigte Dächer sind mit rot bis rotbraunen oder grauen Dachsteinen oder Ziegeln einzudecken. Sofern eine rechtskräftige Änderung des Bebauungsplans davon abweichende Dacheindeckungen zulässt, so wird diese Festsetzung durch die vorliegende Satzung nicht eingeschränkt und behält dort ihre Gültigkeit.

§ 5 Dachaufbauten

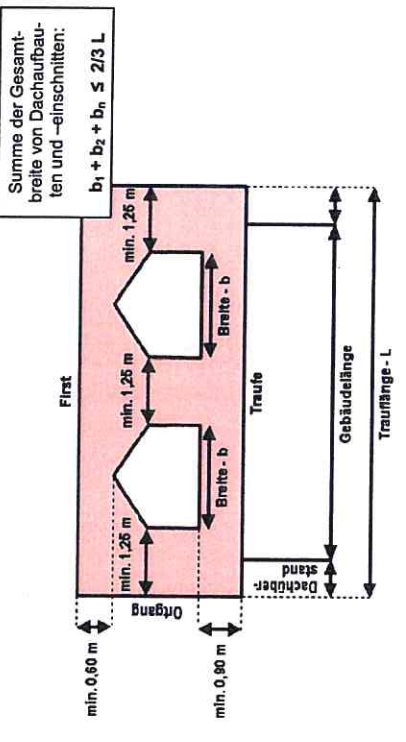
- (1) Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppeggauben oder stehende Gauben (Sattel oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen



- (2) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 2 höchstens 2/3 der Traufhöhe (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter oberhalb der Traufkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Organg (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldach)



Satzung

zur Ergänzung baugestaltungrechtlicher Vorschriften im Bebauungsplan „Hasloch-West“ der Stadt Groß-Bieberau

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 142) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am ____ 2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hasloch-West“ einschließlich dessen rechtskräftiger Änderungen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

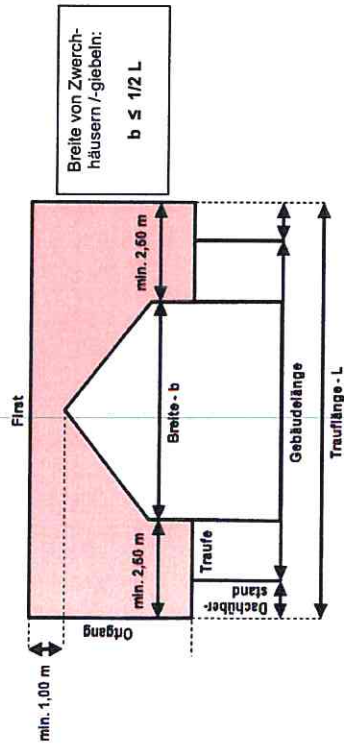
- (1) Diese Satzung gilt für die nach § 81 Abs. 1 HBO auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im unter § 1 dieser Satzung genannten Bebauungsplan einschließlich dessen rechtskräftiger Änderungen.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung beziehen sich auf alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude), jedoch nicht auf Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung. Die festgesetzte Sondergebietsfläche ist von den Vorschriften dieser Satzung nicht betroffen.
- (3) Unberührt bleiben weiterhin die im Übrigen in Verbindung mit § 81 HBO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sowie in Verbindung mit § 9 BauGB (früher Bundesbaugesetz) erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise und Kennzeichnungen, die, sofern vereinbart, über den sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung hinausgehend im Bebauungsplan festgesetzt sind. Alle sonstigen Planungsinhalte, die nicht mit der vorliegenden Satzung neu geregelt werden, behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

§ 3 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Pult- oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 41°. Weitere Dachformen sind unzulässig. Sofern eine rechtskräftige Änderung des Bebauungsplans davon abweichende Dachformen zulässt, so wird diese Festsetzung durch die vorliegende Satzung nicht eingeschränkt und behält dort ihre Gültigkeit.

- (3) Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 3 die Hälfte der Traulänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)



§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Groß-Bieberau öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Groß-Bieberau, den _____.2015

Für den Magistrat:

Edgar Buchwald, Bürgermeister

1
 9 34
 Hasloch West
 Maßstab 1:1000
 Datum 25.08.1964
 Projekt Nr. 1001/64

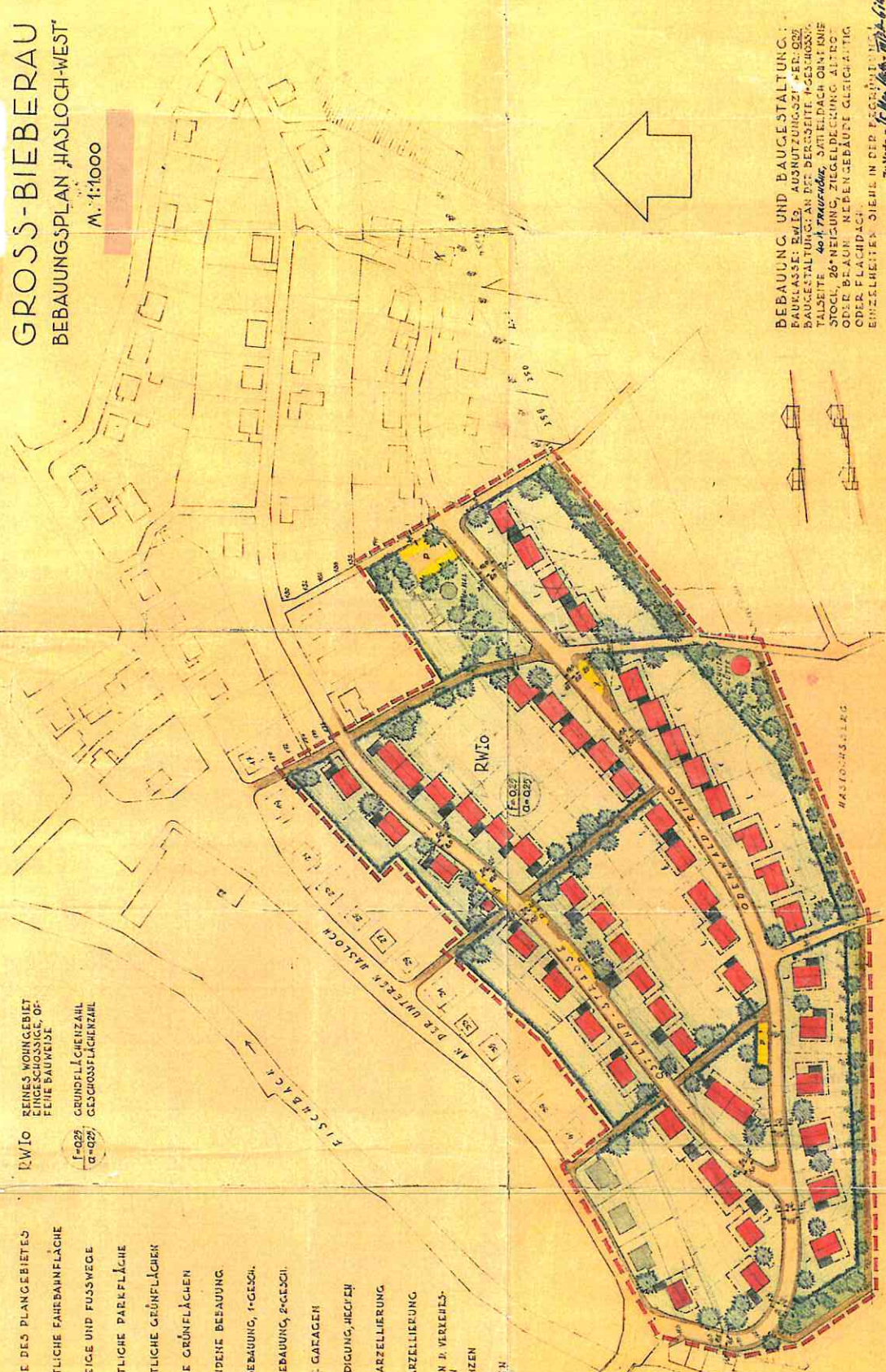
GROSS-BIEBERAU

BEBAUUNGSPLAN HASLOCH-WEST

M. 1:1000

RW10
 REINES WOHNGEBIET
 EINGESCHOSSE, OF-
 FENE BAUWEISE
 F=0,27
 G=0,02
 GRUNDFLÄCHENZAHL
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- GRENZE DES PLANGEBIETES
- ÖFFENTLICHE FAHRAHNFLÄCHE
- GEHSTEIGE UND FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- GEPL. BEBAUUNG, 1-GESCH.
- GEPL. BEBAUUNG, 2-GESCH.
- PRIVATL. GARAGEN
- EINFRIEDIGUNG, HEFFEN
- VORL. PARZELLIERUNG
- GEPL. PARZELLIERUNG
- GRENZEN D. VERKEHRS-
FLÄCHEN
- DAUGRENZEN
- BAUGRÄNEN



BEBAUUNG UND BAUGESTALTUNG:
 BAUKLASSE: REINES WOHNGEBIET
 BAUGESTALTUNGSAN DER BERGHEIDE WEGEN
 TALSSEITE 40% TRAUSCHUNG, SÄTTELDACH OHNE NIE
 STUHL, 26° NEIGUNG, ZUGELDECKUNG ALTES
 ODER BEAUM NERENGEBAUDE GLEICHARTIG
 ODER FLACHDACH
 EINZELWEISE SIEHE IN DER FACHLITERATUR

Zu Verb. v. *Hasloch* mit *Gross-Bieberau*
 Genehmigt
 Bescheid, dem *Hasloch* 1964
 der *Regierungspräsident*



RECHTSKRÄFTIG
 DURCH BESCHWÄRDE VOM 1.1.65
 UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 5. JANUAR 1965

GENEHMIGT
 DURCH DEN VERBAND
 MIT VERBÜRGUNG VON

GESEHEN:
 DIESES, DEN
 DES VERBANDS

BESCHLOSSEN:
 VOM 22.10.60 IN DER SITZUNG
 DER STÄDTVERSAMMLUNG
 SÄKULAR VOM 1. APRIL 1964

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 27. APRIL 1964
 IN DER ZEIT VON 10 UHR BIS 18 UHR
 ORDNUNGSVERAMTLUNG VOR 3244

AUFGESTELLT:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 25.8.1960
 DURCH BESCHLUSS DER STÄDTVER-
 SAMMLUNG VOM 1. APRIL 1965

BEARBEITET:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 5. APRIL 1965
 DR.-Ing. *W. Müller*



GENEHMIGT
 DURCH DEN VERBAND
 MIT VERBÜRGUNG VON

GESEHEN:
 DIESES, DEN
 DES VERBANDS

BESCHLOSSEN:
 VOM 22.10.60 IN DER SITZUNG
 DER STÄDTVERSAMMLUNG
 SÄKULAR VOM 1. APRIL 1964

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 27. APRIL 1964
 IN DER ZEIT VON 10 UHR BIS 18 UHR
 ORDNUNGSVERAMTLUNG VOR 3244

AUFGESTELLT:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 25.8.1960
 DURCH BESCHLUSS DER STÄDTVER-
 SAMMLUNG VOM 1. APRIL 1965

BEARBEITET:
 GROSS-BIEBERAU, DEN 5. APRIL 1965
 DR.-Ing. *W. Müller*

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 09.04.2015

TOP: 4

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer

Az.:

Unterbegriff: Raumordnung und Entwicklungsplanung

6

Betreff: Innenstadtentwicklungskonzept

61

615-11

Bezug: Leitbild

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: Loos

Az.: 615-11

Sachverhalt:

Professor W. Christ, von der Urban INDEX Institut GmbH Darmstadt stellt sich vor.

Beschlussvorschlag:

Beratung im LUBV.

Beschluss:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
9				