

# Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

## Einladung

zur 27. Sitzung am Donnerstag, den 19. November 2015 um 20:00 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 des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr,  
sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit lade ich Sie zur o.g. Sitzung ein

### Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan „Hasloch-West - Teilbereich Ostlandstraße 46**
  - Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage
  - Satzungsbeschluss
- 2. Verkehrsführung im Baugebiet „Am Mühlberg“**
  - Antrag aus der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2015
- 3. Wiederkehrende Straßenbeiträge - Überprüfung der Bebauungspläne**
  - Antrag aus der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2015

Mit freundlichen Grüßen

gez.

D. Barkhausen

Vorsitzender

Für die Richtigkeit

  
J. Leos

Schriftführer

# Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 19.11.2015

TOP: 1

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer

Az.:

Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung

6

Betreff: Bebauungsplan“ Hasloch-West, Teilbereich Ostlandstraße 46“

62

621-41-140

Bezug: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: InfraPro

Az.: 621-41-140

## Sachbericht:

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 bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht und den gestiegenen Anforderungen 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. 933/1, 933/2 und 959/6 tlw. sowie Flur 3, 209/1 und 210 tlw. und betrifft eine Fläche von rd. 1625 m<sup>2</sup>.

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

09.04.2015: 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.

24.04.2015 Ortsübliche Bekanntmachung obiger Beschlussfassung des LUBV sowie Bekanntgabe des Offenlagezeitraumes und -ortes.

Ab 04.05.2015 für die Dauer eines Monats: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

29.04.2015: 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 05.06.2015 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung.

Die Zusammenstellung wird Zug um Zug während des Aufstellungsverfahrens fortgeführt und ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- zu a) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt.  
Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen eingegangen sind.  
Der Magistrat wird alsdann beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- zu b) Der Entwurf des vorgelegten Bebauungsplanes „Hasloch-West, Teilbereich Ostlandstr. 46“, bestehend aus Planteil und Textteil zum Bebauungsplan sowie der dazugehörigen Begründung, wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung einzeln beschlossenen redaktionellen Ergänzungen/Änderungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsbeschluss des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro, Lorsch, mit Planstand August 2015, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird zugleich festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen. Die Begründung wird gebilligt.

Der Magistrat wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
9				

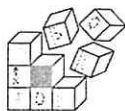
**Stadt Groß-Bieberau**  
**- Bauamt -**

## **ANLAGE I**

Behandlung der eingegangenen Anregungen  
aus der förmlichen Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes  
„Hasloch-West, Teilbereich Ostlandstraße 46“

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

04.08.2015

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **29.04.2015** des von der Stadt im Sinne des § 4b als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
2.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	Wettenberg
3.	Bund Landesverband Hessen e.V.	Frankfurt
4.	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
5.	DB Services Immobilien GmbH	Frankfurt
6.	Deutsche Gebirgs- u. Wandervereine Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz	Weilrod
7.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Frankfurt
8.	Deutsche Telekom AG	Eschborn
9.	Eisenbahn-Bundesamt	Frankfurt
10.	Finanzamt Darmstadt	Darmstadt
11.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
12.	Hessische Gesellschaft f. Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
13.	HSE Technik GmbH & Co.KG	Darmstadt
14.	Landesjagdverband Hessen e.V.	Bad Nauheim
15.	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
16.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Wetzlar
17.	PLEdoc GmbH	Essen
18.	Polizeipräsidium Südhessen	Darmstadt
19.	Schutzgem. Deutscher Wald	Wiesbaden
20.	Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG	Frankfurt
21.	Verband Hessischer Fischer e.V.	Wiesbaden
22.	Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung	Messel
23.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt

**A. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können daher entfallen. Die sachlich kurz gefassten und inhaltlich auf den jeweiligen Aufgabenbereich bezogenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Deutsche Bahn, Frankfurt	19.05.2015
A 2	Dieburger Jägerschaft e.V. (Obmann für Naturschutz)	07.05.2015
A 3	e-netz Südhessen GmbH & Co.KG	08.06.2015
A 4	Hessen Mobil, Darmstadt	06.05.2015
A 5	Polizei Hessen, Darmstadt	04.05.2015
A 6	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel	08.05.2015

**B. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese werden gemäß der Anlage I zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	Amt für Bodenmanagement	28.05.2015
B 2	Deutsche Telekom	06.05.2015
B 3	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	10.06.2015
B 4	PLEdoc GmbH, Essen	08.05.2015
B 5	Der Kreisausschuss (Landkreis) – Kreis Bergstraße	02.06.2015
B 6	Regierungspräsidium Darmstadt	03.06.2015

**C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>B</b>	<b>Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>B 1</b>	<p><b>Amt für Bodenmanagement</b>  <b>Stellungnahme vom 28.05.2015</b></p> <p>Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Zu Punkt 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich – die Flurstücke 933, 934 und 959/5 sind aufgrund einer zwischenzeitlich durchgeführten Vermessung nicht mehr Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Die entsprechenden neuen Flurstücke heißen 933/1 und 933/2. Bitte passen Sie den Geltungsbereich und die entsprechenden Karten an.</p> <p>Die Karte zum Bebauungsplan enthält in der derzeitigen Form bei der Aufzählung der Flurstücke des Geltungsbereichs folgenden Fehler: - die Flurstücke 933 und 934 liegen/lagen nicht nur teilweise sondern vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Die Katastergrundlage sollte an den zwischenzeitlich geänderten Stand angepasst werden.</p> <p>Die Aufzählung der Flurstücke sollte an die aktuelle Situation angepasst werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Vortrag wird gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise zum werden entsprechend gewichtet in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Die ALK-Grundlage sowie die Aufzählung der Flurstücke sind auf den aktuellen Stand anzupassen.</p>
<b>B 2</b>	<p><b>Deutsche Telekom</b>  <b>Stellungnahme vom 08.05.2015</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat</p>		<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgeellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Straßen bzw. Gehwege. Die beiden neuen überbaubaren Grundstückflächen werden über die Odenwaldstraße erschlossen in der noch ausreichend Platz für eine Verlängerung der Telekommunikationslinie vorhanden ist.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Punkt C.2. des Textteils zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>tur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leihungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Te-</p>	<p>Die Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit mit der Anregungsträgerin abgestimmt.</p> <p>Es sollte darauf hingewiesen werden, dass Ziel und Zweck des Bebauungsplanes eine kleinräumige Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes ist. Zur Versorgung der, voraussichtlich zwei, neuen Wohngebäuden, kann auf die bestehende Odenwaldstraße in der, gemäß dem von der Anregungsträgerin zur Verfügung gestellten Plan, auch heute bereits die Leitungen der Telekom liegen. Die Stadt stellt für den Ausbau der zu verlegenden Leitungen und Netze öffentliche Straßenverkehrsflächen kostenfrei zur Verfügung. Der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erübrigt sich somit.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>lekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszo- nen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.</p>	<p>Keine.</p>
<b>B 3</b>	<p><b>Naturschutzbund Deutschland (NABU)                  Stellungnahme vom 10.06.2015</b></p> <p>Die Planung ist für uns akzeptabel. Da hier von der bisherigen Struktur von einzelnen Wohnhäusern und zugehörigen Gärten nicht abgewichen wird, dürften ökologisch kaum Nachteile entstehen. Die neuen Bauten müssen sich der Umgebung anpassen, was das Orts- bzw. Landschaftsbild erfordert. Die Festsetzungen in der Begründung lassen dies erwarten.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Planung für die Anre- gungsträgerin akzeptabel ist. Es werden keine Beden- ken gegen die Planung vorgebracht.</p>	<p>Die Belange sind gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme nicht berührt oder bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 4	<p><b>PLEdoc GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 08.05.2015</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzes, deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>- Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesell-</p>	<p>Die von der von der Anregungsträgerin zur Verfügung gestellten Darstellung deckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ab, Versorgungsanlagen gehen hieraus nicht hervor. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit keine.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Belange sind gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme nicht berührt oder bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>schaffen oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
<b>B 5</b>	<p><b>Der Kreisausschuss des Landkreises DA-DI Stellungnahme vom 02.06.2015</b></p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p><u>Bodenschutz</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist anzuzeigen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <a href="http://www.hmueiv.hessen.de">www.hmueiv.hessen.de</a> à Umweit à Bodenschutz à Vorsorgender Bodenschutz à Auf- und Einbringen von Materialien à Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.</p> <p><u>Entwässerung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan keine Kennwerte zur Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser beigefügt sind. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht belegt. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s und sollte zuvor überprüft werden.</p> <p>Die Herstellung von Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden oder Rigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.</p>	<p>Der Hinweis unter Punkt C.4. des Textteils zum Bebauungsplan sollte um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von voraussichtlich zwei Wohngebäuden vorbereitet. Es ist daher zunächst nicht davon auszugehen, dass mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden eingebracht werden. Der Vollständigkeit halber, sollte der Hinweis unter Punkt C.4. des Textteils zum Bebauungsplan jedoch dahingehend ergänzt werden.</p> <p>Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Bauvorhaben erbracht werden. Der Festsetzungsgesamt des Bebauungsplanes wird hiervon nicht berührt.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B.5.3. sollte bezüglich der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Herstellung von Versickerungsanlagen angepasst werden.</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Punkt C.4 – Bodenschutz ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.“</i></p> <p>Keine</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Punkt B.5.3 – Verwenden von Niederschlagswasser ist folgendermaßen anzupassen:</p> <p><i>„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.“</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern die vorgenannte Löschwassermenge bereits durch die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassarentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweischildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Lös-</p>	<p>Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine punktuelle und kleinräumige Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Baugebietes. Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Der Hinweis C.3. im Textteil zum Bebauungsplan sollte gemäß nebenstehender Stellungnahme angepasst werden.</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Punkt C.3. – Brand- und Katastrophenschutz folgendermaßen anzupassen:</p> <p><i>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48-m<sup>3</sup>-pro Stunde 1600 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.“ [...]</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>wasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde                      Ländlicher Raum                      DA-DI Werk –Umweltmanagement-                      DA-DI Werk –Gebäudemangement-                      Untere Denkmalschutzbehörde                      Schulservice</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vortragen.</p>		
<b>B 6</b>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt                      Stellungnahme vom 03.06.2015</b></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der <b>Raumordnung und Landesplanung</b> angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden i. S. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Ich weise auf Folgendes hin:</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorte, Altlagerungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen mir nicht vor.</p> <p>Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir keine bekannt.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Das Bauleitplanverfahren folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird die in Rede stehende</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung sollte um die Information, dass es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gibt ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Die Begründung ist unter Punkt 3.2.4 – Altlasten ist um folgenden Hinweis zu ergänzen:  <i>„Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorte, Altlagerungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind keine bekannt.“</i></p> <p>Keine.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bauleitplanung aus Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Flurstücke 209/1 und 210 in der Flur 3 der Gemarkung Groß-Bieberau liegen und nicht, wie angegeben, in Flur 1 (Geodaten online, Stand 19.05.2015).</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasser / Wasserversorgung)</u></p> <p>Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange möchte ich auf die entsprechende Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ verweisen (Erlass vom 30. Juli 2014), abrufbar auf meiner Homepage unter Umwelt &amp; Verbraucher &gt; Gewässer- und Bodenschutz &gt; Vorschriften &amp; Merkblätter. Ich bitte Sie dementsprechende Ergänzungen vorzunehmen, mindestens sind folgende Punkte zu betrachten:</p> <p>Die Sicherstellung der Wasserversorgung eines Baugebietes muss im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden. Ich bitte dies kurz darzustellen: Ermittlung des gesamten Wasserbedarfs (benötigte Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf), Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt werden kann anhand bestehender Wasserrechte und Fördermengen (siehe o.g. Arbeitshilfe).</p> <p>Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In den Unterlagen sind keine Angaben hierzu enthalten. Es sollten die Grundwasserhältnisse</p>	<p>Die Aufzählung der Flurstücke sollte berichtigt werden.</p> <p>Die Begründung sollte um eine Wasserbedarfsrechnung ergänzt werden. Die Versorgung der beiden zusätzlichen Wohngebäude ist durch den Leitungsbestand in der Odenwaldstraße gesichert.</p> <p>Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe mit einem deutlichen Höhenversatz zum unweit verlaufenden Fischbach. Hohe Grundwasserstände sind somit nicht zu erwarten. Der Gemeinde sind außerdem keine Probleme mit Setzrissschäden aus dem seit den 1960er Jah-</p>	<p>Die Auflistung der Flurstücke unter Punkt 1.2 der Begründung ist wie folgt anzupassen:  <i>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933/1, 933/2 und 959/6 tlw. sowie Flur 3, Nr. 209/1 und 210 tlw.</i></p> <p>Die Begründung ist unter Punkt 3.3 um einen Wasserbedarfsermittlung zu ergänzen.</p> <p>Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>(minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) untersucht werden, um diese angemessen berücksichtigen zu können (die Ergebnisse der Untersuchungen können z.B. bauliche Vorkehrungen oder detaillierte Untersuchungen erforderlich machen).</p> <p>Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p>	<p>ren bestehenden Baugebiet bekannt. Weiterführende Untersuchungen diesbezüglich werden somit nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Punkt B.5. des Textteils zum Bebauungsplan sollte um einen Hinweis auf das Merkblatt DWA-A 138 ergänzt werden.</p> <p>Die zukünftigen Bauvorhaben werden über das bestehende Kanalisationsnetz in der Odenwaldstraße an die Kläranlage des Abwasserverbands Vorderer Odenwald angeschlossen. Die Begründung sollte um diese Information ergänzt werden.</p> <p>Hinweise hierzu sind bereits im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B.5 enthalten.</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Punkt B.5.3. wie folgt zu ergänzen:  <i>„Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt-ATV-DWA-M-153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Dabei ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.“</i></p> <p>Die Begründung ist unter Punkt 3.1.1 um die nebenstehenden Informationen zur Abwasserentsorgung zu ergänzen.</p> <p>Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf „Hasloch-West – Teilbereich Ostlandstraße 46“ bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Aus der Sicht des <b>Kampfmittelräumdienstes</b> teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzier, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

aufgestellt:

InfraPro, Lorsch, den 04.08.2015

Tom Lang, Dipl.-Geogr.

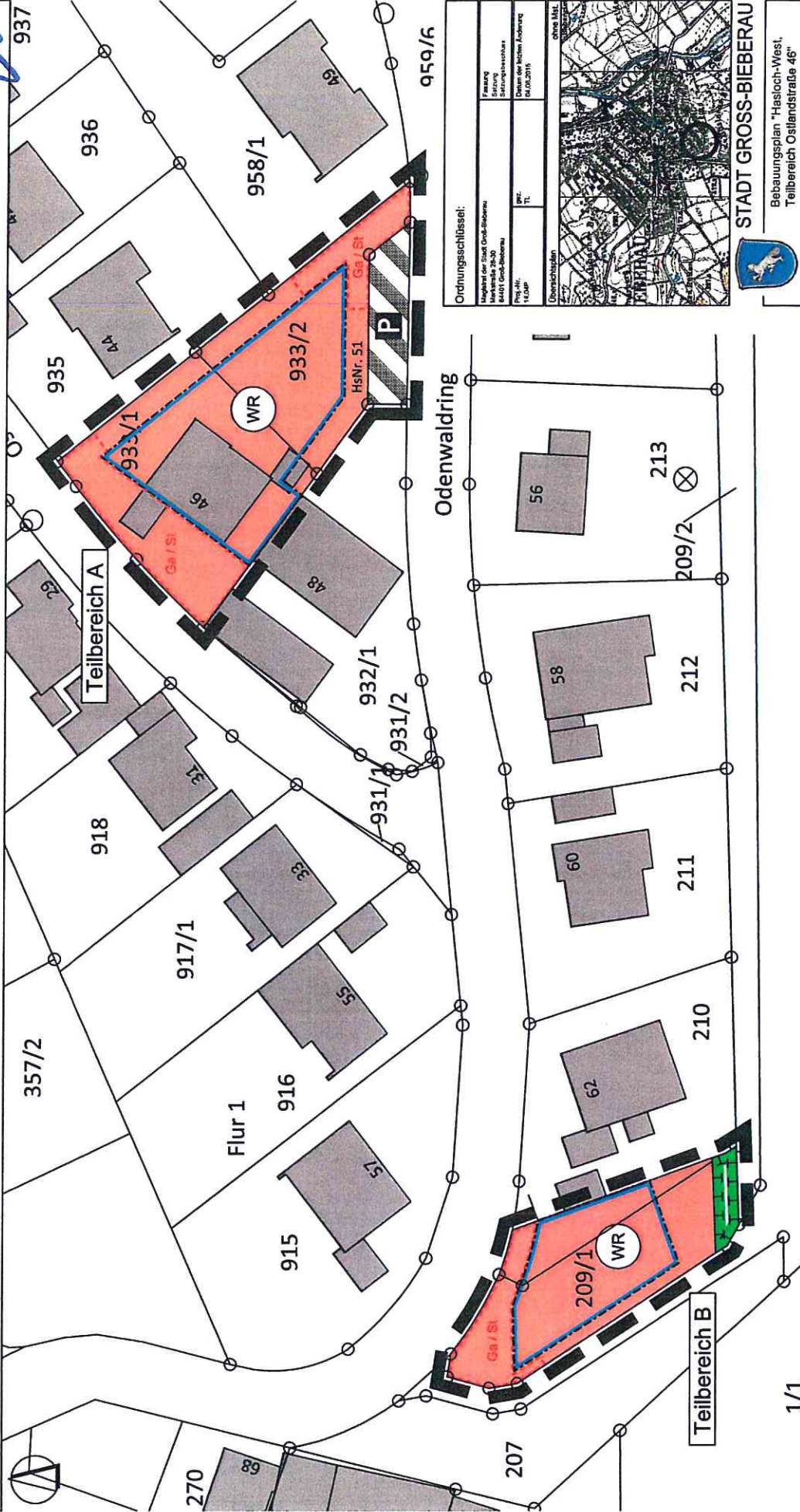
# Bebauungsplan "Hasloch - West, Teilbereich Ostlandstraße 46

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933/1, 933/2 und 959/6 (tlw.), Flur 3, Nr. 209/1 und 210 (tlw.)

Stadt Groß-Bieberau

*Umgebungstädtlich verkleinert*

PLANZEICHNUNG



**Ordnungsschlüssel:**

Reguliert die Stadt Groß-Bieberau	Fassung	14.08.2015
44107 Groß-Bieberau	Zustimmungsdatum	14.08.2015
14.08.2015	Erstellungsdatum	14.08.2015
14.08.2015	Änderungsdatum	14.08.2015

Übersichtsplan

**STADT GROSS-BIEBERAU**

Bebauungsplan "Hasloch-West,  
Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1 und 3  
Sitzung

Maßstab 1 : 500 Blatt 1 von 2

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der beauftragten Nutzung	Maß der beauftragten Nutzung				Bauweise
	Zeit der Vollzugsfrist	GRZ	TWR	PH	
WR	II	0,30	6,50	12,00	offen

# Bebauungsplan "Hasloch - West, Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933/1, 933/2 und 959/6 (tlw.), Flur 3, Nr. 209/1 und 210 (tlw.)

## 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  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

offen Bauweise: offene Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 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 Satzung Satzungsbeschluss
Proj.-Nr. 14.04P	gez. TL	Datum der letzten Änderung 04.08.2015

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT GROSS-BIEBERAU

Bebauungsplan "Hasloch-West,  
Teilbereich Ostlandstraße 46"

Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1 und 3  
Satzung

Maßstab 1 : 500

Blatt 2 von 2

INFRAPRO

Ingenieur  
— GmbH & Co. KG  
Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

Telefon 06291 - 584 783 0  
Fax 06291 - 584 783 1  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de



## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachfolgende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines 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 den Textteil 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 überdeckte 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 m<sup>2</sup> 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.

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

7.1 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  
Vogelkirsche - Prunus avium

##### Sträucher:

Hartriegel - Cornus sanguinea  
Haselnuß - Corylus avellana  
Pflafrhütchen - Euonymus europaeus  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Berberitze - Berberis vulgaris  
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Hundsrose - Rosa canina

Wildapfel - *Malus sylvestris*  
Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Rotdorn - *Crataegus laevigata*

Holunder - *Sambucus nigra*

**Schling- und Kletterpflanzen:**

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

**7.2 Pflanzqualitäten:**

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

**7.3 Wandbegrünungen:** Die Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 20 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

**7.4** 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.

**7.5** 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 Befestigte Fläche (außerhalb der Gebäudeflächen) sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster 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 Geländeversprünge 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.

2.3 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.

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, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.

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

- 4.1 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.
- 4.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Dabei ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- 4.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 4.4 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 4.5 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 einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.
- 4.6 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, Skeletreste 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 Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen 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 1600 Litern pro Minute 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.

Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen.

Wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen



## 5. Kampfmittel

Der Stadt Groß-Bieberau liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherren 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 kampfmittelverträgliches 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 Gebäuderisse 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

August 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  
Fax: 06251 - 584 783 1  
mail@infrapro.de  
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
1.4	Städtebauliches Konzept	7
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
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	11
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	11
3.1	Erschließungsanlagen	11
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	11
3.1.2	Verkehrsanlagen	12
3.2	Umweltschützende Belange	12
3.2.1	Umweltprüfung	12
3.2.2	Bestandsituation	13
3.2.3	Artenschutz	13
3.2.3	Bodenschutz	16
3.2.4	Alliasten	16
3.2.5	Denkmalschutz	17
3.2.6	Immissionsschutz	17
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz	17
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	19
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	19
3.3.2	Wasserschutzgebiete	19

3.3.3	Wasserbedarf	19
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	20
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	21
4.1.7	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.3	Hinweise	22
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	23
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	23
6	Flächenbilanz	23
7	Anlagen und Quellen	23
7.1	Anlagen	23

## Übersichtslageplan

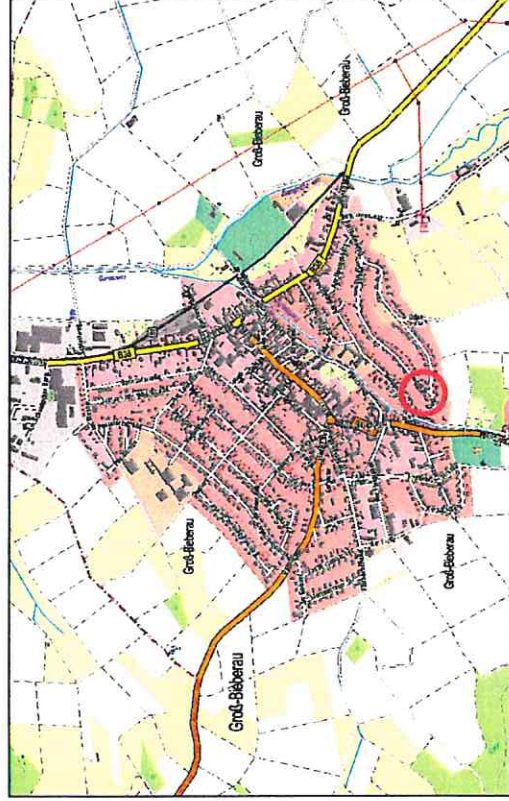


Abbildung 1: Lageplan. (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

## 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

### 1.1 Anlass und Planungsformdermis

Die Stadt Groß-Bieberau plant, am südlichen Rand des Stadtgebiets eine punktuelle, behutsame, Nachverdichtung auf zwei Grundstücken im Bereich des Osterwalds und der Ostlandsstraße. 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 Wohngrundstücke 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.

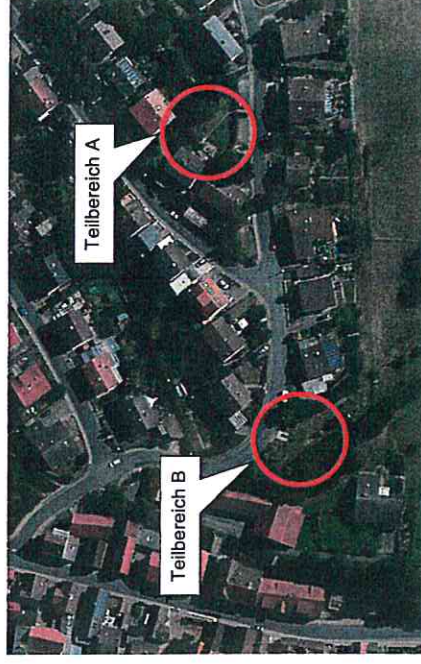


Abbildung 2: Luftbildauszug mit Kennzeichnung der von der Nachverdichtung betroffenen Bereiche. (Quelle: Bing maps)

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.

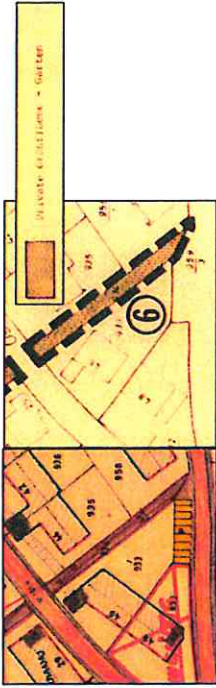


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Im Teilbereich B (siehe Abb. 4) ist laut rechtsgültigem 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.

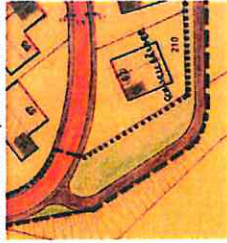


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 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 Gesamfläche von 1625 m<sup>2</sup> umfassen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 933/1, 933/2 und 959/6 tlw. sowie Flur 3, Nr. 209/1 und 210 tlw.

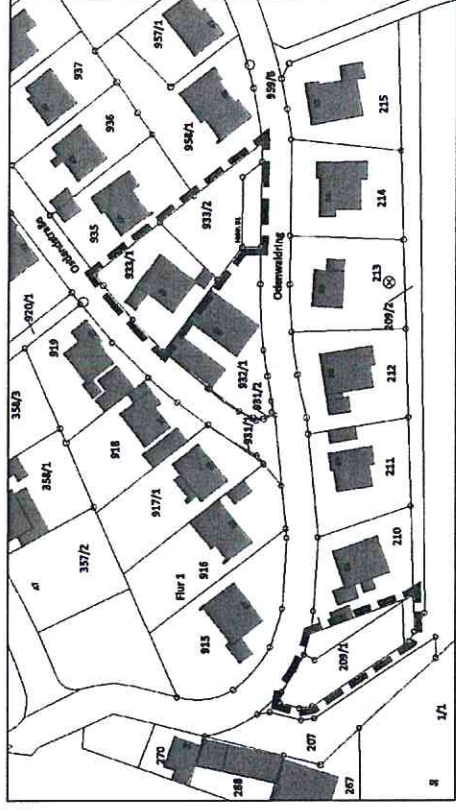


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 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 Nahversorgungsgütern. Den Bürgern steht zudem ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen sowie Sportanlagen zur Verfügung. Auch das Schulanbot ist als gut ausgebaut zu bewerten.

Das Baugbiet 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 Baugebiet 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 Abgrabungen 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.

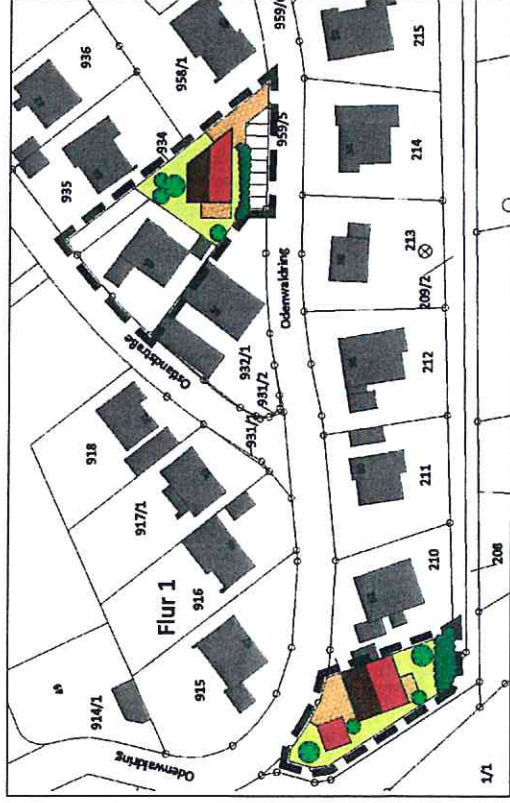


Abbildung 6: Darstellung einer möglichen Bebauung

## 2 Übergeordnete 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.

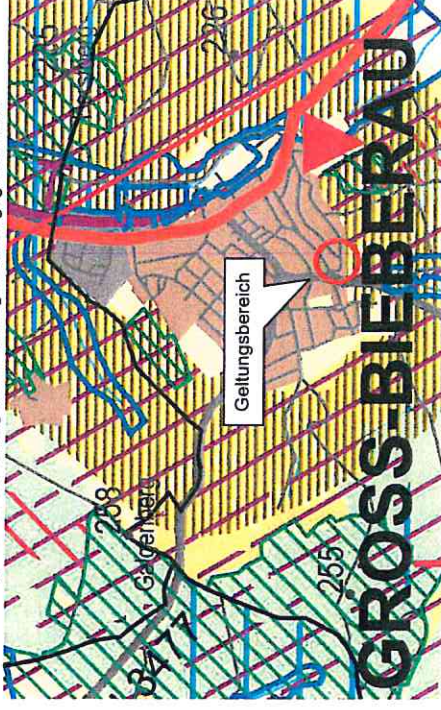


Abbildung 7: Planauszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

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 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

17.06.2014: Beschluss der des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hasloch-West – Teilbereich Ostlandstraße 46“ (Aufstellungsbeschluss).

06.04.2015: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

24.04.2015: 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.

Ab dem 04.05.2015 für die Dauer eines Monats: 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 107711.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:

Da im Laufe des Verfahrens eine neue Vermessung erfolgte wurde die Katastergrundlage auf den neuesten Stand gebracht.

Der Textteil wurde um einen Hinweis zu Geländeauffüllungen ergänzt sowie zum Brand- und Katastrophenschutz.

Die Festsetzungen bezüglich Umgang mit Niederschlagswasser wurden ebenfalls konkretisiert.

## 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. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des „Abwasserverbandes Vorderer Odenwald“.

### 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-Mehrvkehr 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 Bestandssituation

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 (Kirschbaum, 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 Verbots- 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 Pflanzenstandorten 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
- Säugetiere, 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 Flächen-



größe 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 Vergrämungseffekt 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 Festsetzung von Baum- und Heckenpflanzungen Ersatzhabitate entstehen.

Aufgrund des Erfassungszeitraumes außerhalb der Brutzeit der Vögel wurde vorsorglich im Hinblick auf erforderliche Gehölzrodungen eine Festsitzung 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 Struktur Ausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraums von Fledermäusen als wahrscheinlich anzunehmen.

Fledermäuse orientieren sich bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säulen, 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 Nahrungshabitate beansprucht werden und Fledermäuse sich den neuen Gegebenheiten anpassen und die Bebauung auf dem Weg zu ihren bevorzugten Nahrungsräumen durchfliegen.

Mittel- bis langfristige 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, ruderale 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 Verbotstabellebestände 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.

Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorten, Altablagungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen nicht vor. Grundwasserunreinigungen im Plangebiet sind keine bekannt.

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 Textinweis 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 Immissionsrechtliche 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 Bauleitplanungen 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 darstellt 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 Heizenergiebedarfs 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 Sonnenausbeute 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 und verzichtet, 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.

#### 3.3.3 Wasserbedarf

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von voraussichtlich zwei Einfamilienhäusern vorbereitet. Unter der Annahme, dass pro Einfamilienhaus 4 Personen wohnen werden, ergibt sich folgender Wasserbedarf:

Mittlerer täglicher Wasserverbrauch<sup>1</sup>: 150 l/Ed x 8 Einwohner = 1.200 l/d

Jährlicher Wasserverbrauch: 1.440 l/d x 365 d = 438.000 l oder 438 m<sup>3</sup>

Dieser Bedarf kann über das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Groß-Bieberau abgedeckt werden.

<sup>1</sup> Verbrauchswerte nach: Mutschmann / Simmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung, 14. Aufl. Wiesbaden : Vieweg.



## 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 Hangsseitig 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 (Carpools) 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 m<sup>2</sup> 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 Ansichtflächen 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 des privaten Grundstücks zu verwerfen. Dies kann durch Versickerung und / oder durch Zwischenspeicherung und Nutzung von Zisternen geschehen. Ziel ist die Vermeidung eines erhöhten Abflusses ins Kanalnetz 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 <sup>2</sup>
Fläche für Allg. Wohngebiet	ca. 1.485 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Fläche für Anpflanzungen	ca. 34 m <sup>2</sup>

## 7 Anlagen und Quellen

### 7.1 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigefügt:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

aufgestellt  
Lorsch, im August 2015

Tom Lang, Dipl.-Geogr.

# Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 19.11.2015

TOP: 2

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer

Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung

Betreff: Baugebiet „Am Mühlberg“

Az.:

6

62

621-41-136

Bezug: Antrag aus der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2015  
Verkehrsführung im Baugebiet „Am Mühlberg“

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: Loos

Az.: 621-41-136  
652-21

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat den im Bezug genannten Antrag, an Hessen Mobil Darmstadt und an die Untere Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg weitergegeben und um Stellungnahme gebeten.

Sowohl Hessen Mobil als auch die Untere Verkehrsbehörde haben keine Einwände gegen die Herstellung eines Gehweges, von der Straße „Im Betzel“ zum „Leithartweg“.

Bautechnisch ist der Gehweg realisierbar (Überprüfung und Kostenschätzung durch Ingenieurbüro Reitzel). Die Brutto-Herstellkosten beziffern sich auf etwa 7.500,- Euro.

Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
9				

# Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 19.11.2015

TOP: 3

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer

Unterbegriff: Straßen, Wege, Brücken

Betreff: Wiederkehrende Straßenbeiträge - Überprüfung der Bebauungspläne

Az.:

6

65

656-31

Bezug: Antrag aus der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2015  
Angebot von Kommunal-Consult Becker AG, 35435 Wettenberg

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: Loos

Az.: 656-31

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat den im Bezug genannten Antrag, an das Kommunalberatungsbüro:  
Kommunal-Consult Becker, 35435 Wettenberg, weitergegeben und um ein Kostenangebot gebeten.

Herr Leistner, von Kommunal-Consult Becker, erläutert zum Angebot.

Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
9				