



STADT BIEDENKOPF

3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf – Stadtteil Breidenstein, Bereich „Auf der Dreispitz“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 01.10.2019

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstrasse 108-110
60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 / 60 50 11 – 0
Fax: 069 / 60 50 11 – 500
www.as-p.de

Impressum

Bearbeitung:

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstrasse 108-110
60596 Frankfurt am Main

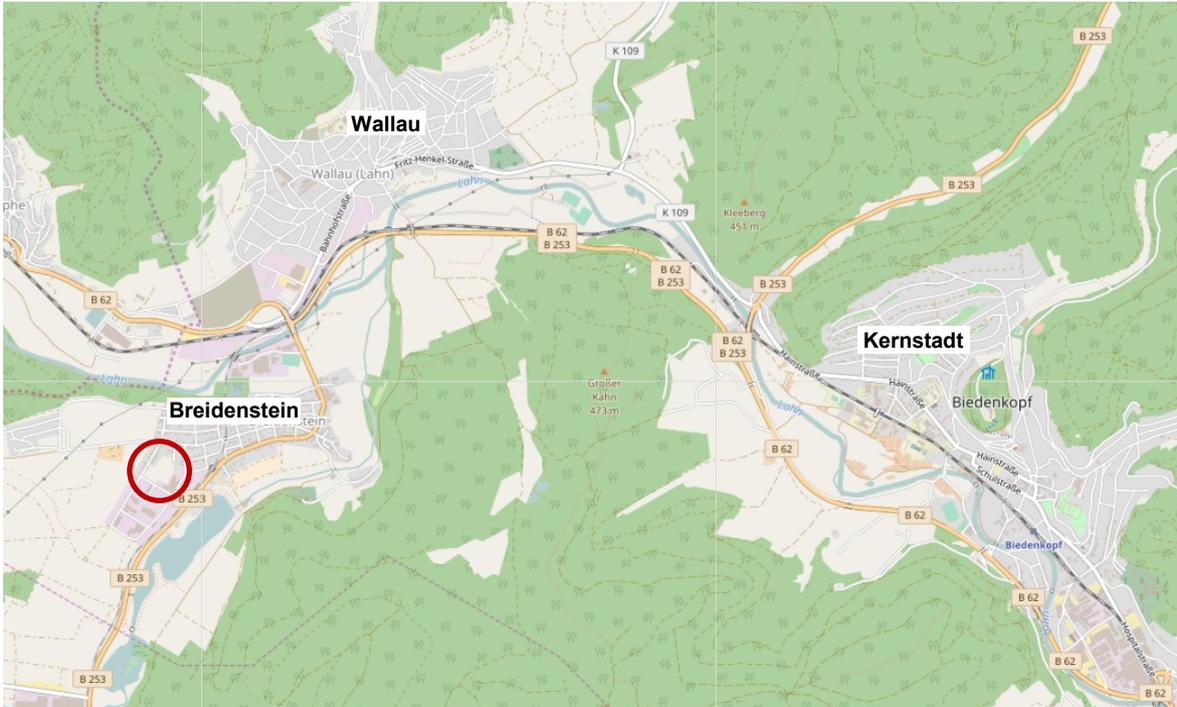
Inhalt

1	Erfordernis der Planung _____	1
1.1	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung.....	1
1.2	Planverfahren.....	2
2	Geltungsbereich _____	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen _____	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2011).....	4
3.2	Flächennutzungsplan Biedenkopf	5
3.3	Landschaftsplan Biedenkopf.....	5
3.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	5
3.5	Bestehende Bebauungspläne.....	5
4	Bestandsbeschreibung _____	6
4.1	Lage, Topographie und Nutzungen	6
4.2	Verkehrerschließung.....	7
4.3	Technische Ver- und Entsorgung	7
5	Zielsetzung der Bebauungsplanung _____	9
5.1	Planungskonzeption	9
5.1.1	Beschreibung des Planungsziels	9
5.1.2	Planungsalternativen	10
6	Anforderungen an die Planung und berührte Belange _____	10
6.1	Soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung.....	10
6.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	10
6.3	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	10
6.4	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	10
6.5	Belange des Personen- und Güterverkehrs.....	11
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	11

6.7	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.8	Belange der Land- und der Forstwirtschaft	13
6.9	Belange der Ver- und Entsorgung	13
6.10	Belange des Verkehrs	13
6.11	Sonstige Belange	13
7	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen _____	14
	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
7.2.1	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)	15
7.2.2	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)	16
7.2.3	Maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO).....	16
7.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO).....	16
7.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	17
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	17
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
7.6	Flächen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	19
8	Hinweise _____	19
9	Städtebauliche Flächenzahlen _____	19
10	Maßnahmen zur Bodenordnung _____	20
11	Rechtsgrundlagen _____	20
12	Pflanzliste _____	20

Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Plangebiets im westlichen Teil des Stadtgebiets der Stadt Biedenkopf im Stadtteil Breidenstein.



(Kartengrundlage. © OpenStreetMap-Beteiligte, abgerufen im Juli 2017)

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet mit der Flurbezeichnung „Auf der Dreispitz“ liegt im Südwesten des Stadtteils Breidenstein und wird zurzeit als Grünland (Wiese, Weide) genutzt. Während in der unmittelbaren Nachbarschaft im Norden Wohnbebauung und im Süden Gewerbebebauung angrenzt, stand das Areal bisher aufgrund von wasserrechtlichen Restriktionen des rechts-gültigen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein¹, als Baufläche nicht zur Verfügung. Im Gebiet befand sich ein Trinkwasserbrunnen der früheren Stadt Breidenstein mit zugehöriger Wasserschutzzone mit einem Radius von 100 m in nord-/nord-westlicher Richtung um die Brunnenanlage. Der Trinkwasserbrunnen wurde in den 1980er

¹ Bezeichnung bei Aufstellung: „Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Breidenstein“ aus dem Jahr 1966

Jahren aufgegeben, da er nach Auskunft der Stadtwerke Biedenkopf GmbH für Verunreinigungen anfällig war und keine große Ergiebigkeit aufwies.

Infolge der Aufgabe der Trinkwassergewinnung und dem gänzlichen Entfall des Wasserschutzgebietes im Plangebiet kann das Areal, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, als Baufläche genutzt werden. Die bisher inselartig im Innenbereich des Stadtteils Breidenstein gelegene Grünfläche wird von wohnbaulichen und gewerblichen Anlagen und Gebäuden umgeben und bietet sich als bereits überwiegend erschlossene Fläche zur Umwidmung und baulichen Nutzbarmachung an. Eine derartige Innenverdichtung liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse und ist aufgrund der geringeren, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt einer Außenentwicklung vorzuziehen (vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB).

Für die vorliegende 3. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein, wird ein Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt, da es sich bei der städtebaulichen Zielsetzung des Änderungsverfahrens exemplarisch um einen Bebauungsplan „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 BauGB) handelt.

Die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan sieht in seinen Festsetzungen eine maximale Überbauung von 11.396 m² Grundflächen (Anteile des MI-Baugebiets bei Ausschöpfung der GRZ plus Verkehrsflächen; vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) und liegt damit deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB vor.

Die Bebauungsplanänderung soll vorwiegend einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

1.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde am 11.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit den Hinweisen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfolgte am 08.11.2017.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 18.12.2017, das Anschreiben dazu erfolgte mit Datum vom 08.11.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 18.12.2017 im Rathaus der Stadt Biedenkopf. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2017 in den Amtlichen Mitteilungen der lokalen Presseorgane. Mit der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Planung wurden die Hinweise aus § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen zur Einsicht bereitgehalten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biedenkopf hat am _____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die eingereichten Stellungnahmen abwägend entschieden.

Die 3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein, Bereich „Auf der Dreispitz“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die zugehörige Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Rechtskraft erzielt. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung von Vermögensnachteilen hingewiesen. Ferner wurde mitgeteilt, wo der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.

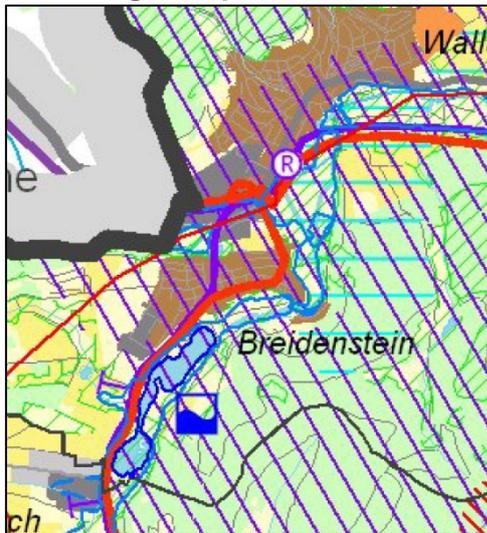
2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 20.593 m² = 2,06 ha. Es werden folgende Flurstücke aus der Gemarkung Breidenstein, Flur 5, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen: Flurstück-Nr. 68/41, 70/1, 70/5, 142/2, 142/3,

142/4, 142/5, 142/6, 60/4, 48/7 und 48/8. Bei den Grundstücken handelt es sich um öffentliche (Verkehrsflächen, Wege) und um private Eigentumsflächen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen



(RPM 2011)

◀ Ausschnitt RPM 2011 / © RP Gießen

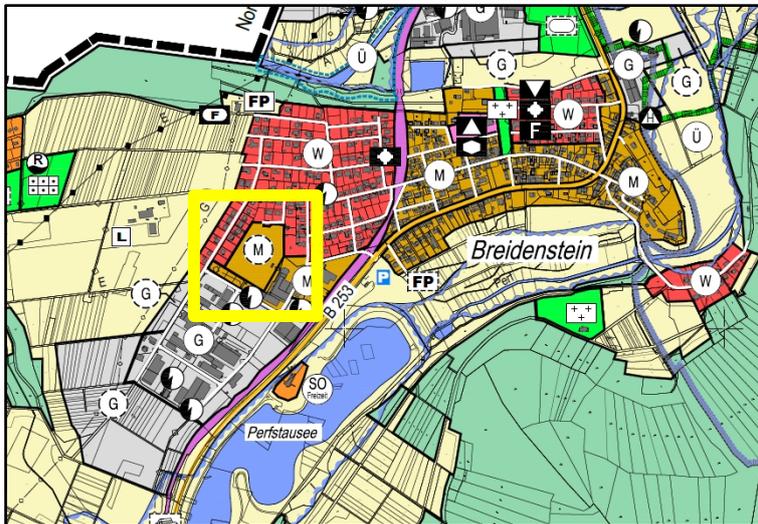
Der gültige Regionalplan Mittelhessen (bekanntgemachte Fassung vom 28. Februar 2011) stellt für das Plangebiet **„Vorranggebiet Siedlung Bestand“** dar. Die Siedlungsgebiete von Breidenstein liegen insgesamt in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehenden nachteiligen Wirkungen auf Klimafaktoren (z.B. Reduzierung der Kaltluftentstehungsgebiete) ist in der Abwägung hinnehmbar, da es sich um eine

Form der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten handelt, freie Außenbereichsflächen dadurch geschont werden und die lokalklimatischen Auswirkungen durch Pflanzbindungen zumindest teilweise kompensiert werden können.

Der Regionalplan führt zu Vorranggebieten folgendes aus: *„Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 6 Abs. 3 HLPG). „Nicht vereinbar“ heißt in diesem Zusammenhang, dass durch die Realisierung der anderen raumbedeutsamen Nutzungen die Verwirklichung der vorrangigen Funktion oder Nutzung im Vorranggebiet verhindert oder zumindest behindert würde.“*

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert folgende raumordnerische Zielsetzung (Ziel 5.2.5): *„Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.“*

Die Nutzbarmachung der bisher für Siedlungszwecke nicht zur Verfügung stehenden Fläche des Plangebiets „Auf der Dreispitz“ trägt diesem Ziel in besonderem Maße Rechnung.



3.2 Flächennutzungsplan Biedenkopf²

◀ Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Biedenkopf mit Kennzeichnung des Plangebiets, AS+P (2015)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf aus dem Jahr 2015 wird die beplante Fläche als „Gemischte Baufläche (Planung)“ dargestellt.

Mit der gewählten Gebietskategorisierung „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein“ wird dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und die planerischen Zielvorstellungen konkretisiert.

3.3 Landschaftsplan Biedenkopf

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Biedenkopf sind für den beplanten Bereich keine Festlegungen oder Empfehlungen getroffen worden.

3.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

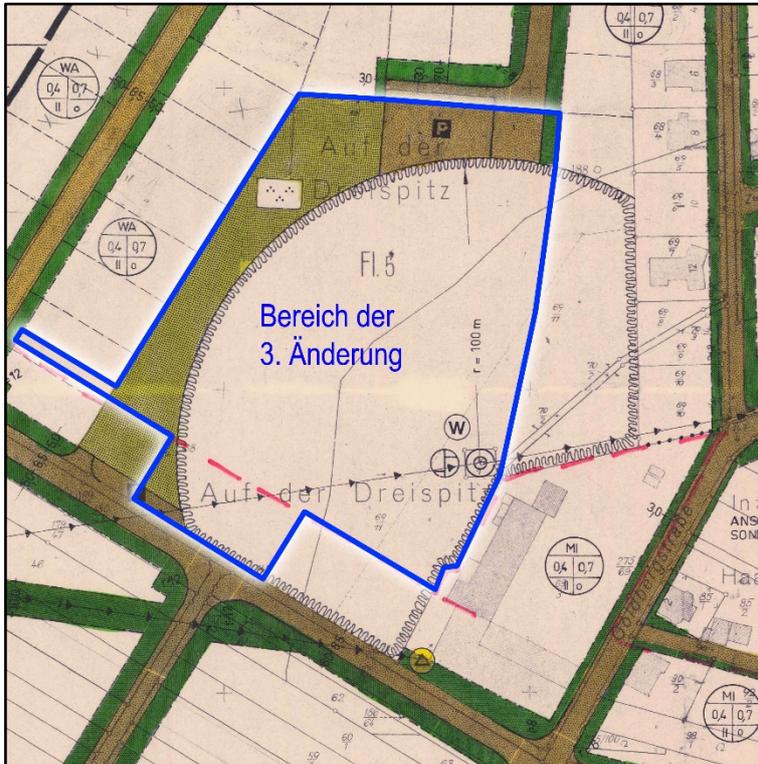
Es werden keine Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts berührt.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bzw. direkt angrenzend liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein, vor. Der Bebauungsplan hat bisher die beiden Änderungen Nr. 1.1 (1. Änderung aus dem Jahr 1980) und Nr. 1.2 (2. Änderung aus

² Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf, genehmigt mit Bescheid vom 13. April 2015, Az. RPGI-31-61a0100/141-2014/1, durch das Regierungspräsidium in Gießen; Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2015

dem Jahr 1983) erfahren. Mit der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird das Planungsrecht in dem zentralen Flurbereich „Auf der Dreispitz“ nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Biedenkopf angepasst.



◀ Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Biedenkopf – Stadtteil Breidenstein.
Grafik: AS+P

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Lage, Topographie und Nutzungen

Das geplante Gebiet befindet sich im südwestlichen Abschnitt der zusammenhängend bebauten Ortslage des Stadtteils Breidenstein. Im Norden schließen sich offen bebaute, mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bestandene Grundstücksflächen an, im Süden grenzt das Areal an das „Gewerbegebiet Goldberg“ an. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich von im Norden überwiegend Wohnnutzungen und im Süden von gewerblichen Nutzungen dar. Im Nordwesten befindet sich die „Elsbachstraße“ mit vorwiegend Wohnbebauung, von Norden kommend endet die „Brunnenstraße“ am Plangebietsrand und im Süden grenzt die gewerblich geprägte „Eisenstraße“ an.

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt und als Weide bewirtschaftet.

Topographisch fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin ab, der Höhenunterschied beträgt ca. 3,0 m auf einer Strecke von rd. 360 m. Das Gelände weist darüber hinaus eine gewisse „natürliche“ Oberflächenmodellierung auf. Im Vergleich zu anderen (Siedlungs-) Lagen des Mittelgebirgsraums von Biedenkopf kann die morphologische Ausgangssituation als nur gering bewegt bezeichnet werden.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des zurzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebiets erfolgt von Norden über die „Brunnenstraße“ bzw. von Süden über die „Eisenstraße“ im Gewerbegebiet Goldberg.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Trink- und Löschwasser liegen in den städtischen Straßenparzellen der „Brunnenstraße“ und der „Eisenstraße“.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (v.a. im Bereich des Gewerbegebiets Goldberg) arbeitet die Stadt Biedenkopf zurzeit ein Konzept für ein ausreichendes Dargebot an Wassermengen aus, wovon auch das Plangebiet profitieren wird. Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle des Lkrs. Marburg-Biedenkopf abgestimmt werden.

Stromversorgung

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs in der „Eisenstraße“ liegt eine 20-kV-Leitung der E.ON Mitte GmbH, die Teile des „Gewerbegebiets Goldberg“ mit elektrischer Energie versorgt.

Erdgas

Im Umfeld des Planungsgebietes (u.a. Elsbachstraße, Eisenstraße) liegen Erdgas-Mittel-druckleitungen der E.ON Mitte GmbH.

Abwasserversorgung

Im nordöstlichen Teil (in der Verlängerung „Brunnenstraße“) des Geltungsbereichs der 3. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr.1 liegt ein Mischwasserkanal DN 250 der Stadt Biedenkopf, ferner verläuft in der „Eisenstraße“ ein Mischwasserkanal DN 800.

Eine dezentrale Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers scheidet aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit des Untergrundes aus. Es handelt sich um Böden der hydrogeologischen Klasse 10 mit einer nur „geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeit“ und bei Werten kleiner als 1×10^{-5} ³.

Das Plangebiet soll gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes (HWG) im **Trennsystem** entwässert werden. Das **Schmutzwasser** wird an vorhandene Mischwasserkanäle im Bereich der Eisenstraße, Goldbergstraße oder Brunnenstraße angeschlossen, das vorhandene Kanalnetz kann diese zusätzlichen, sehr geringen Wassermengen problemlos abführen. Die nachfolgenden Regenentlastungsanlagen sind hierfür entsprechend hydraulisch ausgelegt (SMUSI-Berechnung der Voruntersuchung zur Abwasserableitung vom 20.08.2018, Ingenieurbüro Ohlsen GmbH im Auftrag der Stadt Biedenkopf).

Aufgrund einer örtlichen Bestandsaufnahme und einer TV-Untersuchung konnte im Frühjahr 2019 ein Regenwasserkanal festgestellt werden, der von dem Plangebiet kommend die Eisenbahnstrecke sowie die Bundesstraße B 253 quert und in einen Entlastungskanal des Abwasserverbandes Perfgebiet-Bad Laasphe bis zum Gewässer „Perf“ führt. Damit ist vom Projektgebiet bis zum Vorfluter ein durchgängiges Regenwassersystem vorhanden.

Das **Regenwasser** aus dem Plangebiet soll über ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) in das vorhandene **Regenwasserkanalsystem** eingeleitet werden. Eine Abflussdrosselung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand erforderlich, um den Regenwasserkanal hydraulisch nicht zu überlasten. Die Detailplanung für eine Regenwasseranlage (Bauart, Größe, Ausführung etc.) wird im Rahmen der weiteren Fachplanung (Erschließungsplanung) festgelegt, in diesem Zusammenhang erfolgt auch der hydraulische Nachweis des Regenwassersystems. Ein mögliches oberirdisches RRB kann auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dem Baugebiet errichtet werden, selbst wenn dafür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in das Gewässer „Perf“ wird zu gegebener Zeit eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (RP Gießen) beantragt.

³ Abfrage über HLNUG (<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>) am 10.08.2017

5 Zielsetzung der Bebauungsplanung

5.1 Planungskonzeption

5.1.1 Beschreibung des Planungsziels

Die Bebauungsplanung verfolgt die Zielsetzung,

- bisher nicht bebaubare § 30 BauGB-Innenbereichsflächen zu aktivieren,
- eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu erreichen,
- die Nachfrage nach wohnbaulich nutzbaren Grundstücken zu befriedigen,
- den heimischen Gewerbebetrieben Flächen für gewerbliche Nutzungen anbieten zu können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sowohl die räumliche Lage und als auch die Planungsziele der Bebauungsplanänderung erfordern die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung, um ein gleichberechtigtes und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen realisieren zu können. Die nach



Rechtsprechung erforderliche „Durchmischung“ des Gebiets mit Gewerbe und Wohnen soll durch die planungsrechtliche Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts in den Bebauungsplan sichergestellt werden. Grundgedanke der Konzeption ist die räumliche Diversifikation der Nutzungen auf diejenigen Flächenabschnitte, in denen ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird.

◀ Städtebauliches Konzept „Auf der Dreispitz“,
AS+P, März 2017

Mit der Orientierung der eher wohnbaulichen Nutzungen auf den Nordteil des Gebiets und den eher gewerblichen Nutzungen auf den Südteil werden die bestandsgeprägten Nutzungen in den Nachbarschaften aufgegriffen und fortgeführt. Durch die planungsrechtliche Verankerung der Erschließungsanlage (Wohnstraße im Norden) und der deutlich flexibleren Ausgestaltung des südlichen Abschnitts einschließlich einer Erhöhung des maximalen Maßes der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich vorgezeichnet, dass sich eine annähernd flächengleiche Mischung der

Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ in dem festgesetzten Mischgebiet nach § 6 BauNVO einstellen wird.

Hierbei ist hervorzuheben, dass es sich bei dem Plangebiet um eine planerische Flächeneinheit eines Mischgebiets handelt, deren zulässige Nutzungen letztlich frei verteilbar sind. Es ist weder städtebaulich noch immissionsrechtlich beabsichtigt, im Norden ein allgemeines Wohngebiet und im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet unterzubringen. Die einziehenden Nutzungen sind alleine anhand ihrer Zulässigkeit in einem „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO zu bewerten.

5.1.2 Planungsalternativen

Für eine Reaktivierung und Nachverdichtung von bisher unbebauten Flächen des Innenbereichs gemäß § 30 und § 34 BauGB bestehen im Stadtteil Breidenstein keine Planungsalternativen.

6 Anforderungen an die Planung und berührte Belange

6.1 Soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung

Soziale und/oder kulturelle Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung werden durch die Planung gestärkt, in dem ein Dargebot an wohnbaulich nutzbaren Flächen geschaffen wird.

6.3 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange der mittelständischen Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen werden durch die Planung gewürdigt, in dem Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere ortsansässige Betriebe Flächenanteile für gewerbliche Zwecke in dem Baugebiet in Anspruch nehmen werden.

6.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Belange der Personen- und Güterverkehrs werden durch die Planung nicht berührt.

6.6 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.7 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch die Planung berührt. Es wird Grund und Boden in einer Größenordnung von ca. 1,13 ha dauerhaft versiegelt bzw. überbaut werden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass besonders schützenswerte Pflanzen und Tiere beeinträchtigt werden. Die hier vorbereitete Innenentwicklung in einem bereits erschlossenen Teil der Ortslage ist eine raumordnerische Zielvorgabe und wird vom Gesetzgeber gefordert. Die Innenentwicklung ist in der Abwägung einer Außenentwicklung vorzuziehen, da sie trotz nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Umwelt (z.B. infolge der Bodenversiegelung) verträglicher ist als eine Inanspruchnahme bisher freier, noch nicht erschlossener Landschaftsteile.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als (Pferde-) Weide genutzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich im Laufe der Zeit eine Schlehenhecke entwickelt. Im Bereich der in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 48/7 und 48/8 in der „Eisenstraße“ befinden sich einzelnen Obstbäume. Eine Abfrage aller vorliegenden Angaben im Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen⁴ (Natureg) erbrachte für das Plangebiet keine Einträge.

Die umweltbezogenen, abwägungserheblichen Belange werden in dem folgenden Textabschnitt dargestellt, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und damit auch ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

- Umweltbezogene Bestandserfassung

Der Umweltzustand wurde im Rahmen von Begehungen im August und Oktober 2017 erhoben, ferner wurden vorhandene (amtliche) Informationsquellen ausgewertet. Im

4 Natureg (<http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>), Abfrage am 24.07.2017

Zuge der Auswertung der Bestandserfassung und –Bewertung wurde festgestellt, dass keine gesetzlich geschützten Biotop von der Planung betroffen sind.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung sind Baumaßnahmen verbunden, die zu einer dauerhaften Versiegelung von Grund und Boden führen werden. Das Schutzgut Boden ist durch die Planung nachteilig betroffen. Der Wasserhaushalt ist in Folge der Ableitung des Niederschlagswassers betroffen, die Grundwasserneubildung wird gemindert. Durch die geplanten und in den Baugebieten zulässigen Nutzungen sind keine nachhaltigen Umweltbelastungen zu erwarten. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung nachteilig betroffen, da in gewissem Umfang Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Es werden nach den vorliegenden Informationen keine gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten nachteilig tangiert.

- Eingriff und Ausgleich, Vermeidung von Eingriffen

Für einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB entfällt das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis. Um eine wirksame und angemessene Ausnutzung des Flächenpotenzials für die Innenentwicklung zu erzielen, werden die Flächen planungsrechtlich konsequent in Bauflächen überführt, in der Abwägung ist die Optimierung der baulichen Innenentwicklung sinnvoller als eine Offenhaltung von Freiflächen mit Eingriffsvermeidung. Für eine angemessene landschaftliche Einbindung des Gebiets und den Ersatz wegfallender Gehölzstrukturen sind planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Größe ca. 1.000 qm) in dem Bebauungsplan enthalten.

- Sonstige fachrechtliche Restriktionen

Es werden nach den vorliegenden Erkenntnissen keine artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG berührt. Es bestehen keine sonstigen ordnungsrechtlichen Beschränkungen in dem Gebiet.

- Zusammenfassung

Die überschlägige Ermittlung der umweltrelevanten Faktoren und Belange erbrachten keine Hinweise für das Vorliegen umweltbezogener Restriktionen. Die Planung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden und ist nach Beschlussfassung vollzugsfähig. Die umweltrelevanten Belange sind in der Abwägung weniger erheblich, die Vorteile der Innenentwicklung überwiegen deutlich. Der Entfall von Gehölzstrukturen wird durch Flächen mit Pflanzbindungen zu einem Teil kompensiert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine gesetzlich geschützten Biotope oder artenschutzrechtlich geschützte Tierarten durch die Planung betroffen sind.

6.8 Belange der Land- und der Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

6.9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird über bestehende Leitungssysteme, die in das Plangebiet verlängert werden müssen, sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie kann als gewährleistet gelten, da die erforderlichen Anlagen und Leitungen in der Umgebung bereits vorhanden sind und entsprechend ausgebaut werden können. Es besteht im Grundsatz die Möglichkeit, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

In allen umgebenden Straßenräumen sowie im Nordteil des Plangebiets liegen Abwasserkanäle der Stadt Biedenkopf, in die das Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Das Regenwasser wird im Trennsystem entwässert, abgeführt und soll in den Vorfluter eingeleitet werden. Eine dezentrale, ortsnahe Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers scheidet wegen der mangelnden Durchlässigkeit des Untergrundes und des Geländegefälles in Richtung der Bestandsbebauungen in der „Birkenstraße“ und der „Goldbergstraße“ aus.

6.10 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist durch vorhandene, städtische Erschließungsstraßen gut angebunden. Die von Norden heranreichende „Brunnenstraße“ soll in das Plangebiet hinein verlängert und als Sackstraße mit Wendeanlage ausgebildet werden. Die „Eisenstraße“ im Übergang zu dem Gewerbegebiet „Goldberg“ liegend, kann für die äußere Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets herangezogen werden.

6.11 Sonstige Belange

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden keine weiteren Belange (u.a. Zivilschutz, Verteidigung, gemeindliches Entwicklungskonzept, Rohstoffe) durch die Bebauungsplanung berührt.

7 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Festsetzung:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Begründung:

Für das durch unterschiedliche Nutzungen und Anlagen im Umfeld geprägte Plangebiet wird „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Während der nördliche und nordwestliche Teil der an das Gebiet anschließenden bebauten Ortslage durch Wohnnutzungen geprägt ist, liegen im Südosten und Süden durchweg gewerbliche Betriebsanlagen. Das Plangebiet stellt einen Übergangsraum von der wohnbaulich geprägten Ortslage im Nordwesten des Stadtteils Breidenstein zu dem Gewerbegebiet „Goldberg“ im Süden dar. Städtebauliche Zielsetzung ist es, in dem Gebiet Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen zuzulassen. Um die Mischgebietenutzung planungsrechtlich zu erreichen, wird der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets

konzeptionell (Verkehrerschließung, zulässiges Maß der baulichen Nutzung) stärker an Wohnnutzungen orientiert, während der südliche Teil vor allem für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist (großzügiger Bauraum, keine Vorgabe für eine differenzierte, innere Erschließung, höheres Maß der baulichen Nutzung).

Entgegen den regelmäßig allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), „Tankstellen“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), werden diese im hier in Rede stehenden Gebiet ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind die Wahrung des Gebietscharakters der bereits überwiegend bebauten Ortslage, der Vermeidung des Einbringens von Nutzungen mit Trading-down Effekten und der Entstehung für das Wohnen störender Verkehrsströmen. Im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen ist es städtebauliches Ziel der Stadt Biedenkopf, den Übergangsbereich zwischen den Wohnbaugebieten im westlichen Teil des Stadtteils Breidenstein und dem Gewerbegebiet Goldberg mit einer Mischnutzung und im gewerblichen Anteil von vorwiegend geringerer Störwirkung (z.B. Büronutzungen, Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe etc.) auszustatten, um das immissionsrechtlich problematische Aufeinandertreffen von WA- und GE-Gebieten zu vermeiden.

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

7.2.1 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teil des MI-Baugebietes mit 0,4 festgesetzt, im südlichen Teil mit 0,6.

Begründung:

Die maximal zulässige GRZ von 0,4 in dem stärker für Wohnnutzungen ausgerichteten Baugebietsteil orientiert sich an einer üblichen GRZ für Wohngebiete, wohingegen im Südteil des Baugebiets auf das zulässige Höchstmaß (0,6) für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen wird. Die Differenzierung bei der Festsetzung der GRZ soll auch dazu beitragen, dass eine räumliche Verteilung der Nutzungsarten erfolgt.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl gelten im Übrigen die Bestimmungen gemäß § 19 BauNVO unverändert.

7.2.2 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)

Festsetzung:

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird im nördlichen Teil des MI-Baugebietes mit 0,8, im südlichen Teil mit 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Die maximal zulässige GFZ von 0,8 in dem stärker für Wohnnutzungen vorgesehenen Nordteil rekrutiert sich aus einer zweigeschossigen Bauweise und der festgesetzten GRZ. Im Südteil des Baugebiets wird das zulässige Höchstmaß (1,2) für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angewendet. Die Differenzierung bei der Festsetzung der GFZ erfolgt analog zu den städtebaulichen Zielsetzungen bei der GRZ.

Für die Berechnung der Geschößflächenzahl gelten im Übrigen die Bestimmungen gemäß § 20 BauNVO unverändert.

7.2.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

Festsetzung:

In einem Teil des MI-Baugebiets wird die Zahl der Vollgeschosse (VG) auf maximal 2 VG festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung einer Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse dient der städtebaulichen und ortsgestalterischen Integration der Neubauten in die sie umgebende, zusammenhängend bebaute Ortslage. Die Bestandsbebauung der Umgebung wird durch Gebäude mit 2 Vollgeschossen charakterisiert. Es ist städtebaulich beabsichtigt, die Neubauten hinsichtlich ihrer zulässigen Höhenentwicklung an den Bestand anzulehnen.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Festsetzung:

Für bauliche Anlagen in dem südlich gelegenen Teil des Mischgebiets wird eine Obergrenze von 327,0 m bzw. 324,0 m ü.NN. für die Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt: Oberkante, OK) gemäß § 18 BauNVO über Normalnull festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind im Wege der Ausnahme zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (Bezugspunkt unten: Normalnull, Bezugspunkt oben: Oberkante des Gebäudes ohne Dachinventar) soll eine städtebaulich begründete Beschränkung der maximalen Höhe der Bauwerke erreicht werden. Im Hinblick auf eine mögliche Nutzung für Gewerbebauten ist die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse alleine nicht zielführend. Die Höhenfestsetzung wird von der Höhenlage der „Eisenstraße“ abgeleitet und lehnt sich dem natürlichen Geländeverlauf folgend an. Das Ausgangsgelände erreicht seinen Hochpunkt im Bereich der „Elsbachstraße“ und fällt stetig nach Südosten hin ab. Städtebauliche Zielsetzung ist unter anderem, bei gewerblichen Baukörpern (z.B. Bürogebäude, Lagerhalle) eine Baukörperhöhe von bis zu rd. 10,0 m über Ausgangsgelände zu ermöglichen, um die Einheiten wirtschaftlich betreiben zu können, gleichzeitig jedoch eine Einbindung in das gewachsene Siedlungsgefüge zu erzielen. Mit der getroffenen Höhenfestsetzung werden die Faktoren der angemessenen Nutzbarkeit der Anlagen und des Ortsbildes gewahrt. Eine unterschiedliche Höhenfestsetzung in dem südlichen Teil des Mischgebiets ist mittels farbiger Baugrenze (vgl. § 23 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) abgegrenzt.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung:

In dem MI-Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die bestandsgeprägte Siedlungsgestalt des Stadtteils Breidenstein zeichnet sich durch offen bebaute Grundstücke mit einem hohen Anteil an Frei- und Grünflächen aus. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise muss mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzung:

Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer Abgrenzung von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die plangrafische Festsetzung der Baugrenzen muss am jeweiligen Standort aus der geometrisch eindeutigen Planzeichnung entnommen werden. Wichtige Abstände der Baugrenzen zu anderen Flächenwidmungen oder Flurstücksgrenzen sind zudem vermassst.

Begründung:

Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Hauptbestandteilen eines Bebauungsplans. Im Nordteil des Bebauungsplans werden die Bauräume unter Zugrundelegung einer möglichen Parzellierung und dem Verlauf der Verkehrsfläche vergleichsweise großzügig festgesetzt, damit insgesamt gut bebaubare Grundstückszuschnitte entstehen können. Deutlich offener gestaltet sich die Festlegung des Bauraums in dem südlichen Teil des Baugebiets, um variable Grundstückszuschnitte für gewerblichen Anlagen zu ermöglichen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Teil des Baugebietes größere Flächenzuschnitte erfolgen werden, die jeweils über private Zufahrten und Wege an die festgesetzte Einmündung zur „Eisenstraße“ angebunden werden sollen.

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei zum einen um die Verlängerung der „Brunnenstraße“ als Mischfläche und Wohnstraße im Norden und zum anderen um die Aufweitung einer Wegeparzelle zu der „Eisenstraße“ im Süden. Die Planstraße im Norden besitzt einen Querschnitt von 6,1 m (5,5 m Fahrbahn plus beiderseits 0,3 m Schrammbord), die Verkehrsfläche im Süden an der „Eisenstraße“ wird mit einem Querschnitt von 7,5 m festgesetzt und ist zur Aufnahme gewerblicher Verkehrsarten geeignet.

Begründung:

An das Plangebiet grenzen bestehende öffentliche Verkehrsflächen an, die für die Erschließung herangezogen werden können. Die Grundstücke in der bestehenden „Brunnenstraße“ sind durchweg wohnbaulich genutzt, die Straße weist einen Charakter als Wohnstraße auf und ist zurzeit noch nicht endausgebaut. Die Straße endet als Sackstraße unmittelbar nördlich des Plangebiets. Es ist vorgesehen, den nördlichen Abschnitt des geplanten Mischgebiets über eine Verlängerung der „Brunnenstraße“ mit Wendeanlage verkehrlich zu erschließen. Geplant ist die Anlage einer Mischverkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m. Am Ende der neuen Stichstraße ist eine Wendeanlage nach RAST⁵ vorgesehen, die für 3-achsige LKW geeignet ist (z.B. Müllfahrzeuge).

Der südliche Teil des Mischgebiets soll über die „Eisenstraße“ erschlossen werden, die in Höhe der „Stahlstraße“ mit einer Anbindung ausgestattet werden soll. Der vorgesehene

⁵ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06.

Straßenquerschnitt liegt hier bei 7,5 m und ist damit für die Aufnahme von gewerblichen Verkehren geeignet. Die sich anschließende Baugebietsfläche wird je nach Lage der späteren Grundstückszuschnitte durch private Anbindungen und Zuwegungen erschlossen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist durch die getroffenen Festsetzungen mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

7.6 Flächen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Festsetzung:

Im zentralen Bereich des Mischgebiets sowie im Südwesten im Übergang zu den vorhandenen Wohnbauflächen in der „Elsbachstraße“ werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB festgesetzt. Es werden Regelungen getroffen, welche Anzahl und welche Arten von Bepflanzungen vorgenommen werden sollen.

Begründung:

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der landschaftlichen und ortsbildlichen Integration des neuen Baugebiets. Es sollen Grünkorridore entstehen und die verschiedenen Bauabschnitte durch Bepflanzungen wirkungsvoll abgegrenzt werden. Die empfohlenen Gehölzarten sind im Anhang dieser Begründung in Form einer Pflanzliste aufgeführt.

8 Hinweise

Keine.

9 Städtebauliche Flächenzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

20.592 m²
= 2,1 Hektar (ha).

Die Gesamtfläche gliedert sich in folgende Teilflächen auf:

- Mischgebiet 19.554 m²
(darunter auch Flächen mit Pflanzbindungen, ca. 987 m²)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen 1.038 m²

10 Maßnahmen zur Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine vorbereitenden Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

11 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert im Wesentlichen auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184),
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

12 Pflanzliste

Empfohlene Bäume und Sträucher für Bepflanzungen im Baugebiet:

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Weiß-Weide	<i>Salix alba</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten.

Heister und Sträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>