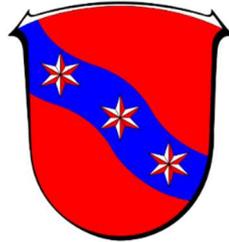


Bauleitplanung der Kreisstadt



(Kernstadt)

Bebauungsplan „Mossauer Straße“

(= Änderung Bebauungsplan Nr. 8a – Gebiet zwischen „Alter Rossbacherweg,
Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“)

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB,
einfacher Bebauungsplan -§ 30 (3) BauGB

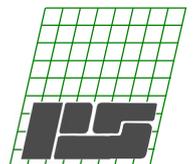
Begründung zur Satzung

Stand 01/ 2023

Planstand:
Begr. zur Satzungsfassung, Januar 2023
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhalt

1 Veranlassung, Ziele

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

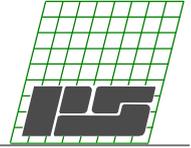
2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

2.3 Schutzgebiete

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange



1 Veranlassung, Ziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8a, der große Bereiche entlang des Brudergrundes im Westen der Kernstadt Erbach überplant, datiert aus dem Jahr 1975.

Im zentralen Bereich, direkt südlich der Mossauer Straße, ist das heutige Flurstück 455 als Teil des „Baublocks 6“ dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan hier mit einem Mischgebiet (i.S. des § 6 der BauNVO 2017) fest.

Als Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ist festgesetzt:

- offene Bauweise
- zwei Vollgeschosse, zwingend (Z = ②)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Dachneigung (alte Teilung): 25° – 30°
- Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m²

Das Grundstück (Flurstück 455) ist seit langen Jahren nahezu nicht genutzt worden, lediglich ein vormaliges, ursprünglich landwirtschaftliches Gebäude wurde zu Lagerzwecken genutzt.

Nachdem das aufstehende Gebäude mit Ausnahme eines Teiles der zur Mossauer Straße gelegenen Scheune niedergelegt wurde und nachdem die sonstige Grundstücksfläche von Gehölzaufwuchs freigestellt wurde, ist durch den Grundstückeigentümer die Errichtung von bis zu fünf Mehrfamilienwohnhäusern beabsichtigt.

Eine Genehmigung/ Zulassung dessen ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (der ein Mischgebiet festsetzt) jedoch nicht möglich: Der Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sieht Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander vor.

Mit der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern würde die Wohnnutzung deutlich überwiegen. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wäre nicht mehr gegeben und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Anzahl bebauter und unbebauter Grundstücke, vorhandene Nutzungen auch nicht mehr möglich. Als Voraussetzung für die Realisierung des o.a. Vorhabens bedarf es daher einer Änderung des Bebauungsplanes.

Vor dem Hintergrund der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach in ihrer Sitzung am 14.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mossauer Straße“ beschlossen.

Dies stellt eine Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a Gebiet zwischen „Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“ aus dem



Jahr 1975 dar.

Gemäß der Beschlussfassung soll mit dem Bebauungsplan (Änderung) im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben ausschließlich die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (§ 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO)) in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) geändert werden; alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer bzw. der Bauherrschaft und der Kreisstadt Erbach können die technischen und rechtlichen Aspekte der Erschließung, die Kostenträgerschaft sowie notwendigenfalls weitere Aspekte im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens verbindlich geregelt und festgelegt werden.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

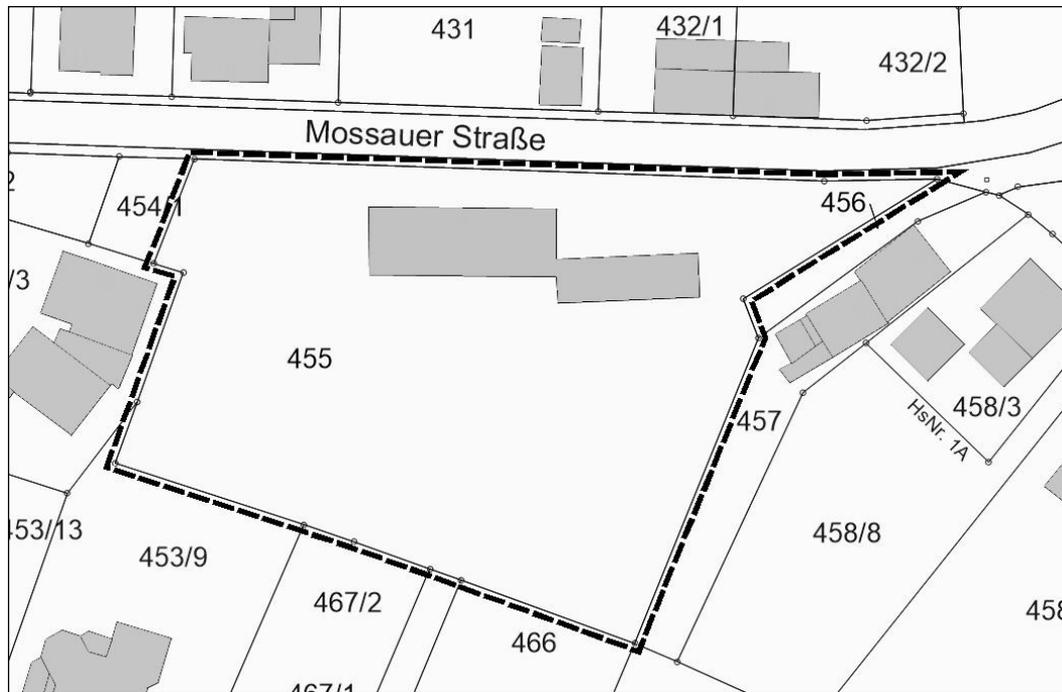
Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Innenstadtbereiches von Erbach / westlich der Gleisanlagen der Odenwaldbahn, direkt an der Mossauer Straße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 4.275 m² ausschließlich das Flurstück 455/0 in der Flur 9 der Gemarkung Erbach.

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(jew. ohne Maßstab)





Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt durch das vorgenannte Flurstück 455/5, im Bereich dessen das Bauvorhaben zur Realisierung gelangen soll.

Da nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Geländetopographie die Zuwegung und (mutmaßlich) die infrastrukturelle Erschließung aus Richtung Westen vollständig oder zumindest teilweise über den bislang vorhandenen Wirtschaftsweg im Bereich der Flurstücke 454/1 und 454/2 erfolgen muss/ wird, hat die Stadtverordnetenversammlung für die beiden vorgenannten Flurstücke eine Umverlegung im Zuge einer vereinfachten Umlegung beschlossen.

In Abstimmung mit den anliegenden Grundstückeigentümern sollen die bislang kommunalen Flächen anteilig aufgeteilt und entsprechend veräußert werden.

Durch die Mossauer Straße und hier vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet (das Flurstück 455) grundsätzlich öffentlich-rechtlich erschlossen (vgl. Pkt. 4).



Foto:
PG Seifert, 04/2022



2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974) ist der entsprechende Siedlungsbereich beiderseits der Mossauer Straße als Mischbaufläche dargestellt.

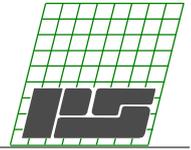
Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Schutzgebiete

Das kleine Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes (ID 437-034) „Brunnen West“, Erbach.

Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (StAnz. 4/1984 S. 221) sind umfassend zu beachten.

Auf Anregung der unteren Wasserbehörde beim Odenwaldkreis wird im Bebauungsplan ergänzend



darauf hingewiesen, dass gemäß der Schutzgebietsverordnung u.a. das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten ist.

Sonstige wasserrechtlichen oder naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

Mit der Lage- und Grundstückssituation sowie der gegebenen Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet, obgleich selbst bislang baulich kaum genutzt, mit der allseitigen Umgebungsbebauung und der Anbindung an die Mossauer Straße zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Erbach und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (bzw. der Änderung) die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehende, seit langen Jahren untergenutzten Fläche und eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen; zugleich wird damit ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Kernstadt Erbach geleistet.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern kann der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.



Nach § 30 (1) BauGB hat ein *qualifizierter* Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu enthalten zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Nach der Bestimmung des § 1 (3) BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden „soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist. Das „Tatbestandsmerkmal“ der Erforderlichkeit gilt demnach nicht nur für den Planungsanlass, sondern auch für den Inhalt des Planes, d.h. die Art und den Umfang der zu treffenden Festsetzungen.

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen (qualifizierten) Bebauungsplanes 8a, sowie gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, bildet die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (vgl. Pkt. 3) den *einzigsten Festsetzungsinhalt* des Bebauungsplanes (bzw. der Bebauungsplanänderung).

Für sonstige Festsetzungen besteht (hier) keine städtebauliche Erforderlichkeit: Vorliegend handelt sich somit um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung gelten jedoch alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 8a (1975), den entsprechenden Teilbereich betreffend, sowie der Satzung zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a („Baugestaltungssatzung“ aus 1993) unverändert und vollumfänglich fort !

Das Grundstück ist durch die Mossauer Straße öffentlich-rechtlich erschlossen.

Ggfs. weitere Erschließungsmaßnahmen erfolgen in privater Trägerschaft; notwendige Regelungen zu den diesbezüglichen technischen und rechtlichen Aspekten können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt werden (vgl. auch Pkt. 4).

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanänderung wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 24.10. bis 25.11.2022 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

Als maßgebliche Zielsetzung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass eine wohnbauliche Entwicklung, d.h. die Errichtung von Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) möglich/ zulässig ist.



Es erfolgt (wie oben angeführt) daher lediglich eine veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Gemäß der grundsätzlichen Zielsetzung (-> Wohnen), d.h. um ausdrücklich der Zielsetzung einer verbesserten Wohnraumversorgung in Erbach Rechnung zu tragen sowie gleichzeitig, um einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch sowie jedwede nutzungsbedingte Störwirkung auszuschließen, werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (5) und (6) der BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt.

Zudem werden die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

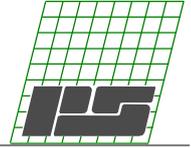
Mit den verbleibenden zulässigen Anlagen und Nutzungen sowie unter Mitberücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung ist der allgemeine Gebietscharakter eines WA gewahrt.

Nach Angabe der Wasserversorgung Erbach AÖR (Schreiben vom 27.10.2022) verläuft im Nordwesten des Flurstückes 455 die Trinkwassers-Hausanschlusszuleitung für das Anwesen Mossauer Straße 10; im Sinne der Hinweisfunktion erfolgt die Festsetzung einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ bezüglich der bestehenden Trinkwasserleitung. Sofern nicht bestehend, ist darüber hinaus eine dingliche Sicherung sinnvoll und notwendig.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Biotop- und Artenschutz

Landschaftspflegerische Belange (Biotop- und Artenschutz) sind angesichts der gegebenen Bestandssituation und der privaten (bisher extensiven) Gartennutzung sowie dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.



Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder – wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich auch durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan bedingt (mit seinem Festsetzungsinhalt) und unter Hinweis auf das bestehende Baurecht keine Eingriffswirkungen bezüglich irgendwelcher Schutzgüter.

Zudem gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insgesamt ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleichsbedürfnis bzw. kein diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Wasserwirtschaftliche - und -rechtliche Belange, Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Das Plangebiet ist als Ganzes seit Langem an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden; Veränderungen der öffentlich-rechtlichen Erschließung im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind weder erforderlich noch angedacht.

Das in Rede stehende Flurstück 455 ist direkt nicht an die Trinkwasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Erbach AöR angeschlossen; mit Schreiben vom 27.10.2022 führt die Wasserversorgung Erbach AÖR auch: „Je nach geplanter Baustruktur und eventueller Teilung des Grundstückes ist/sind durch die Bauherrschaft entsprechende Anträge auf der Grundlage der jeweils gültigen Wasserversorgungssatzung zur Herstellung des/der Trinkwasserhausanschlüsse zu stellen. Die Trinkwasserversorgung für die durch o.g. Bauleitplanung vorbereitete Wohnbebauung kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Mossauer Straße sichergestellt werden.“

Der Brandschutz kann ebenfalls nur im Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Ein eventuell darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen der Objektplanung durch die Bauherrschaft bereitzustellen.“



Ergänzend notwendige Erschließungsmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn (s.o.).

Nach dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, (Schreiben vom 09.11.2022) ist das Gebiet um den Planungsbereich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

„Aufgrund der Größe des Gebietes ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Kanalisation auszugehen. Die Kläranlage Michelstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Mischwasserbehandlungsanlagen in diesem Bereich (Regenüberlauf B 371) entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bis zur Erschließung des neuen Baugebietes sollte das Bauwerk entsprechend saniert werden“ (RP Darmstadt, Stellungnahme vom 09.11.2022).

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes zur Verwertung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan explizit hingewiesen (vgl. Pkt. 5).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen West“, Erbach. Demgemäß ist u.a. das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten

Nach dem RP Darmstadt (s.o.) liegen zudem für eine Versickerung keine guten Voraussetzungen vor; nach dem Regierungspräsidium scheint eine direkte Einleitung in ein nahes Fließgewässer möglich, da sich nur 25 m weiter nördlich das Roßbächl befindet.

Angesichts des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a (1975) und der hier vorliegenden Änderung (einfacher Bebauungsplan „Mossauer Straße“) als „Angebotsbebauungsbebauungsplan“ mit dem alleinigen Inhalt einer geänderten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WA), ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen, im Zuge derer die Möglichkeiten der Schmutz- und Niederschlagswasserabführung geprüft und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist im Kontext mit den im näheren



Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

Nach den Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen.

Mit der Funktion der Mossauer Straße (K 49) als innerörtliche Erschließungsstraße sowie als Ortsverbindungsstraße nach Ober- bzw. Unter-Mossau besteht nur eine geringe Verkehrsbelastung.

Entlang der Mossauer Straße sind weiter im Westen zudem weitere Teilbereich als Allgemeines – sowie als Reines Wohngebiet rechtskräftig festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund (sowie auch unter allgemeinem Hinweis auf die heutigen gesetzlichen Anforderungen im Wohnungsbau (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung und Wärmeschutzverglasung bei neu zu errichtenden Gebäuden) sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

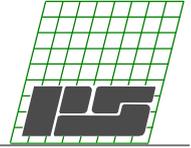
Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen und, da für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt ein integriertes Gesamtenergiekonzept (noch) nicht vorliegt, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.



Sonstige Belange

Sonstige Belange sind erkennbar nicht berührt.

Altlagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt; gemäß der Anregung des Regierungspräsidium Darmstadt erfolgt im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis zur Anzeigepflicht im Falle des Auffindens von schädlichen Bodenveränderungen (s.u.).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes (ID 437-034) „Brunnen West“, Erbach.

Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (StAnz. 4/1984 S. 221) sind umfassend zu beachten. Demgemäß ist u.a. das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten.

Verwertung von Oberflächenwasser

In Ergänzung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 8a explizit auf die eigenverbindlichen wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

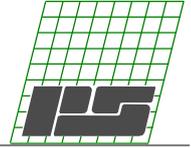
Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet (s.o.) ist das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten

Stellplatzverordnung:

Die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sowie die (fortgeltenden) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 8a werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden



Fassung ergänzt.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hin-gewiesen.

Artenschutz:

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Durch den Vorhabenträger und/oder Bauherrn muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Altflächen, Altlasten

Der Kreisstadt Erbach sind im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe keine Altflächen bekannt.

Nachsorgender Bodenschutz (Regierungspräsidium Darmstadt (09.11.2022):

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (01.11.2022):

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG



Erbach/ Odw. im Sept. / Okt. 2022
und Januar 2023

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach