



---

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Über dem Seegrund“**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 21.09.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.4	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	11
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>12</b>
3.1	Dachgestaltung .....	12
3.2	Gestaltung von Hangbefestigungen.....	13
<b>4</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Kampfmittelbelastung</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>18</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>19</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Schloßborn der Gemeinde Glashütten erfolgte die städtebauliche Entwicklung zwischen der Kapellenstraße, der Tannenwaldstraße, der Dattenbachstraße und der Heftricher Straße am westlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 sowie im Übrigen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kriterium des sich Einfügens von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung. Im Vordergrund des Bebauungsplanes von 1964 stand zunächst die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes im Südwesten des Plangebietes sowie eines östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem wurde ein Teilbereich, der damals von einer 220-kV-Freileitung gequert wurde, einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von einer Bebauung freigehalten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1979 wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet und teilweise in Mischgebiet umgewidmet. Im zwischenliegenden Bereich in Richtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Schloßborn wurde ebenfalls Wohnbebauung umgesetzt, sodass sich der Bereich des Plangebietes gegenwärtig als Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücksgrößen in bevorzugter südexponierter Wohnlage südöstlich des anschließenden Waldrandes darstellt.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Da in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen.

Daher sollen für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schloßborn, Flur 4 und Flur 13, die Flurstücke innerhalb des gesamten Quartiers begrenzt durch die Kapellenstraße im Nordwesten, die Tannenwaldstraße im Westen, die Dattenbachstraße im Süden und die Heftricher Straße im Nordosten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 15,7 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 12,8 ha und auf die Verkehrsflächen rd. 2,9 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2015 und 02/2016)

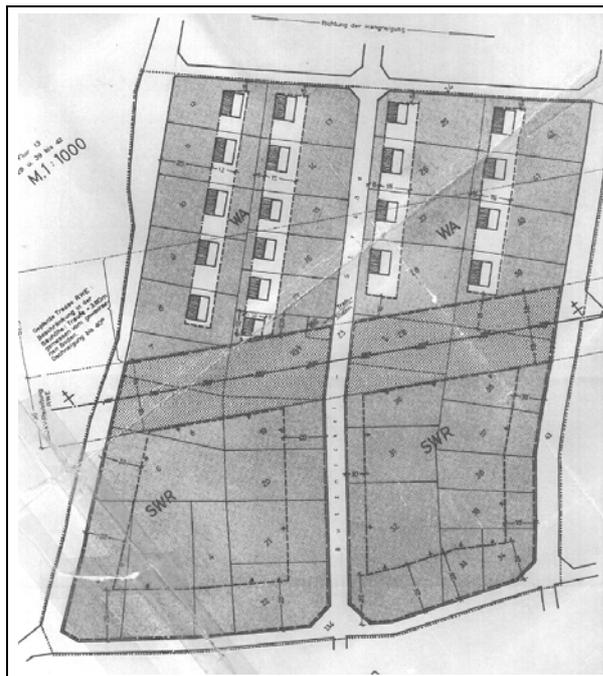
### 1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Wohnbaufläche* sowie in einem räumlich begrenzten Teilbereich im Westen des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 noch *Gemischte Baufläche* dar, sodass aufgrund der bestandsorientierten Überplanung in Verbindung mit den Planzielen des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen auf das Bruttowohnbauland bezogene **Dichtevorgaben** einzuhalten. Hinsichtlich der Dichtevorgaben ist vorliegend grundsätzlich von der Kategorie 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen Siedlungstyp auszugehen. Die Obergrenzen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten; die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes. Zudem handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung bauplanungsrechtlich geschaffen, gleichzeitig aber auch gesteuert werden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sodass den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzungen zielen dabei entsprechend dem formulierten Planziel nicht auf die volle Ausschöpfung der Obergrenze von 40 Wohneinheiten je Hektar ab, sondern stellen rechnerisch sicher, dass sich die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des raumordnerisch zulässigen Maßes oberhalb des Mindestmaßes bewegt.

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964**, der Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der damals rechtsgültigen Fassung von 1962 im Westen des Plangebietes sowie östlich anschließend Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Zudem wurde ein Teilbereich, der von einer Freileitung gequert wurde, von einer Bebauung freigehalten. Im Zuge der **1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979** wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1977 und teilweise in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F. von 1977 umgewidmet.

**Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964****1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979**

Ausschnitte nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Zudem erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes, für den bereits ein Bebauungsplan besteht, die Umstellung auf die **Baunutzungsverordnung** in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Hierauf wird nachfolgend an entsprechender Stelle in der Begründung eingegangen.

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen.

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen, gleichzeitig aber auch aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umfasst somit die Teilbereiche, die bereits bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren sowie auch den Teilbereich des Plangebietes, für den die Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Zudem wird der Teilbereich, für den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 Mischgebiet festgesetzt wurde, nunmehr bestandsorientiert in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der Standortqualität als Wohngebiet entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes hinsichtlich ihres Flächenbedarfes, Verkehrsaufkommens oder Emissionsverhaltens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bleibt jedoch geringfügig hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gleichzeitig werden jedoch bisherige Einschränkungen durch die Anrechenbarkeit von Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgehoben. Hierdurch wird zwar einerseits das Maß an zulässiger Versiegelung geringfügig reduziert, stattdessen aber eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mit den zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepassten Festsetzungen kann zudem der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1962 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die BauNVO nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche noch nicht angerechnet.

Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach der Baunutzungsverordnung durch die o.g. in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr erstmalig begrenzt. Aufgrund der zum Teil großzügigen Grundstücksgrenzen und der Orientierung der festgesetzten Grundflächenzahl an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist jedoch davon auszugehen, dass hierdurch keine abwägungserheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes einhergehen. Für bestehende Abweichungen gelten jedoch die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest. In diesem Teilbaugebiet sind künftig jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitzurechnen. Dies entspricht dem Regelfall der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Somit kann zwar eine bessere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, gleichzeitig wird jedoch im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen geringfügig reduziert. Zudem gilt in diesem Teilbaugebiet nunmehr auch die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Mit den zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepassten Festsetzungen kann zudem der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird daher ebenfalls eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

In allen Teilbaugebieten gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert sowie aufgrund der Lage dieses Teilbaugebietes unmittelbar angrenzend an die Bebauungsstruktur der geschlossenen Ortslage auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für gegebenenfalls bestehende Abweichungen gelten die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 von der Begrenzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** abgesehen, da im Zuge dieser Festsetzung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bei bestehenden Gebäuden auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil der Bestand nicht vollumfänglich erfasst werden kann. Die Festsetzung würde im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 zwar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 entsprechen, wird aber der konkreten örtlichen Situation letztlich nicht gerecht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher in diesen Teilbaugebieten nunmehr Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen.

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 werden Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung in Abhängig der jeweiligen Dachform eindeutig festgelegt und begrenzt werden kann. Hingegen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für diese Teilbaugebiete von der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse abgesehen, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 werden wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Gegeneinander laufende Dachflächen	4,00 m	7,50 m
Pultdächer mit maximal 20° Neigung	4,00 m	7,00 m
Flach geneigte Dächer mit maximal 7° Neigung	--	6,50 m

Der untere Bezugspunkt für die Höherermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Sofern das natürliche Gelände aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Der Verlauf der Baugrenzen und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zum Teil in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979. Die bisherigen Festsetzungen wurden jedoch bestandsorientiert angepasst und erfolgen nunmehr in Richtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage flächenhaft und insbesondere in Richtung des südlichen und westlichen Ortsrandes gegliedert im Sinne einzelner Bauzeilen mit weitgehend einheitlichen Fluchten.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 5 m und überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 0,75 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte einheitliche Anordnung von Garagen und Carports abgerückt von der jeweiligen Straße innerhalb des gesamten Quartiers erreicht werden.

### 2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Da in den vergangenen Jahren innerhalb des Plangebietes zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 600 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei wird nicht verkannt, dass sich die bestehenden Grundstücksgrößen innerhalb einer weiten Spanne von rd. 300 m<sup>2</sup> bis rd. 3.000 m<sup>2</sup> bewegen. Die festgesetzte Mindestgröße entspricht jedoch einem Maß, das aus städtebaulicher Sicht innerhalb des baulich aufgelockerten Quartiers sowie aufgrund der Lage und Entstehungsgeschichte des Plangebietes begründet werden kann. Darüber hinaus kann mit der Festsetzung auch den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden (siehe *Kapitel 1.3*). Bestehende Grundstücksgrößen bleiben hiervon im Sinne des baurechtlichen Bestandschutzes unberührt.

Die Festsetzung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und die Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> reduziert, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann. Zudem wird nunmehr festgesetzt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

## 2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des Planziels und der vorgenannten Ausführungen in *Kapitel 2.4* fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass im Bereich des Plangebietes auch eine künftige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert wird, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Mit der Festsetzung kann auch hier den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden (siehe *Kapitel 1.3*). Für bestehende Abweichungen gelten die Regelungen zum baurechtlichen Bestandsschutz, sofern es sich um genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Die Festsetzung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und die maßgebliche Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> reduziert, sodass der konkreten örtlichen Situation besser Rechnung getragen werden kann und die Festsetzung der ebenfalls entsprechend reduzierten Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht. Zudem wird nunmehr festgesetzt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Hangbefestigungen.

### 3.1 Dachgestaltung

Da sich die Gebäude innerhalb des Plangebietes auch künftig in Maßstab und Ausführung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen sollen, enthält der Bebauungsplan einzelne Festsetzungen zur **Dachgestaltung**. Zulässig sind demnach Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der topografisch bedingten, exponierten Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt beitragen.

### 3.2 Gestaltung von Hangbefestigungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig; hiervon ausgenommen sind Lichtschächte und Treppenaufgänge bis zu einer Breite von maximal 1,5 m unmittelbar am Gebäude. Bei Terrassierung darf die Steigung zwischen zwei Mauerkronen, gemessen orthogonal zur unteren Stützmauer, nicht mehr als 15 % betragen.

Sofern die natürliche Geländeoberfläche aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und zur Entlastung des bestehenden Entwässerungssystems geschaffen.

### 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Schloßborn, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über ein Erschließungsstraßensystem mit unterschiedlichen Straßenquerschnitten. Die bestehenden Verkehrswege werden zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Jedoch wird für das Flurstück 57 zwischen der Butznickelstraße im Norden und der Dattenbachstraße im Süden von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da hier augenscheinlich keine Erschließungsfunktion wahrgenommen wird.

### 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen sowie des im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 bereits überwiegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## 8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem über das bestehende Entsorgungsnetz. Das INGENIEURBÜRO LANG wurde seitens der Gemeinde Glashütten beauftragt, auf der Grundlage des bestehenden Versiegelungsgrades sowie auch des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hierdurch künftig zulässigen Versiegelungsgraden eine hydraulische Berechnung des Entwässerungsgebietes zu erstellen, um Engpässe im Kanalnetz zu ermitteln. Seitens des Ingenieurbüros wurden zunächst verschiedene Varianten berechnet, um festzustellen, welche Auswirkungen eine zusätzliche Versiegelung auf das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Plangebietes hat. Berechnet wurden folgende Varianten:

1. Versiegelungsgrad von 45 % im gesamten betrachteten Entwässerungsgebiet
2. Abtrennung und gesonderte Ableitung der beiden Außengebiete
3. Ansatz von einem Versiegelungsgrad von 30 % im betrachteten Teilgebiet
4. Bestandsberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Versiegelung (Versiegelungskataster)
5. Optimierung der Kanalgeometrie ohne Anpassung der Dimensionen an die tatsächliche Wassermenge

Bei allen Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstraße in den Haushalt der Gemeinde Glashütten für 2020 eingestellt; mit der Ausführung wird 2021 begonnen.

Angesichts der angespannten Entwässerungssituation ist es zudem zwingend erforderlich, dass sich die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes (gemäß hydraulischem Einzelnachweis) in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöht. Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Ferner wurde Dämpfung des Spitzenabflusses eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird zudem auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

**Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

**Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

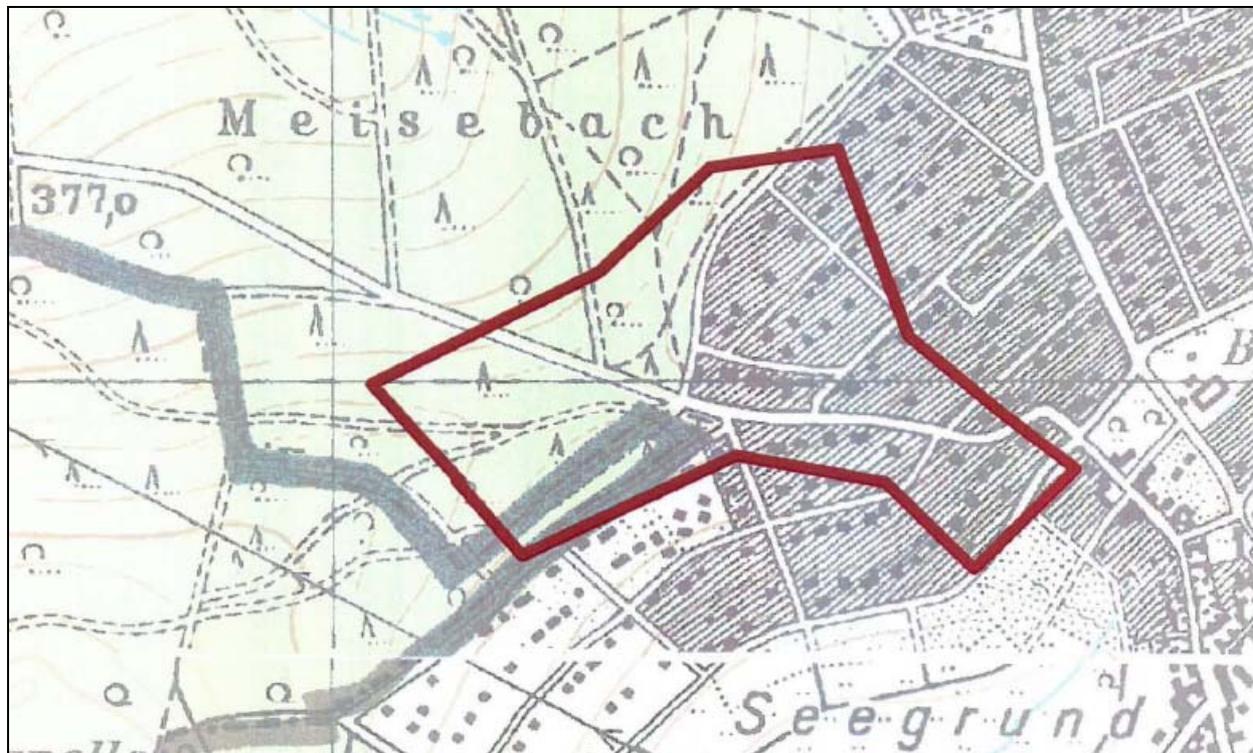
## 10 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Glashütten bislang nicht bekannt. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab ebenfalls keine Datenbankeinträge für das Plangebiet. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 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.

## 11 Kampfmittelbelastung

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 11.04.2016 und 13.08.2019 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im nachfolgend ausschnittsweise dargestellten Lageplan rot gekennzeichnet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### Lageplan



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

## 12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Auf die von den an das Plangebiet im Bereich der Flurstücke 10/2 und 165/3 (Flur 13) angrenzenden **Waldflächen** ausgehenden Gefahren für angrenzende bauliche Anlagen (umstürzende Bäume, Brandüberschlag) und die von baulichen Anlagen ausgehenden Gefahren für den Wald (Brandgefahr) wird hingewiesen. Durch Ast- oder Baumwurf bei Sturmereignissen hervorgerufene Schäden an Gebäuden können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in den Stellungnahmen vom 21.04.2016 und 28.08.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

## 14 Bodenordnung

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

## 15 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Glashütten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden.

## 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.09.2014, Bekanntmachung: 18.10.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 21.03.2016 – 22.04.2016, Bekanntmachung: 12.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 16.03.2016, Frist: 22.04.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.08.2019 – 06.09.2019, Bekanntmachung: 27.07.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 31.07.2019, Frist: 06.09.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 21.09.2020