



**Stadt Neu-Anspach**

**Bebauungsplan  
„Luditzer Straße/Schlesierstraße“**

**Stadtteil Westerfeld**

## **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

**17. Januar 2020**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand .....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1 Regionalplan/regionaler Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4 Informelle Planung.....	5
4.5 Schutzgebiete.....	5
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	5
5. Planverfahren.....	6
5.1 Verfahrensstand.....	6
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.4 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.5 Festsetzungen nach Landesrecht.....	7
7. Grünflächen .....	8
8. Erschließung.....	9
9. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung .....	9
10. Flächenbilanz und Bodenordnung .....	10

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963 der ehemaligen Gemeinde Westerfeld. Er liegt im Bereich der Ortsmitte und umfasst die Baugrundstücke südlich der Luditzer Straße (Hausnummern 1, 3, 5, 7 und 9) sowie westlich der Schlesierstraße (Hausnummern 1, 3a und 3b). Er hat eine Fläche von 8.323 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der Straße mit freistehenden Wohnhäusern bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich private Hausgärten.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bächweg“ setzt eine Baulinie in 5, 7 oder 8 m zur Luditzer Straße bzw. zur Schlesier Straße fest. Das Baufeld des Allgemeinen Wohngebiets wird im rückwärtigen Bereich durch eine Baugrenze in einer Tiefe von 20 m begrenzt. Für die sich daran anschließenden rückwärtigen Grundstücksteile trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksflächen“. Lediglich für das Grundstück Luditzer Straße 9 ist der rückwärtige Grundstücksbereich zur Bebauung freigegeben, da dieser auch durch die Straße „Am Kellerborn“ erschlossen ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Bächweg“, unmäßiglich

Da derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen ist, möchte die Stadt Neu-Anspach mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dem Wunsch einiger Grundstückseigentümer aus dem Gebiet nachkommen, auch die rückwärtigen Grundstücksteile mit einer Wohnbebauung zu versehen.

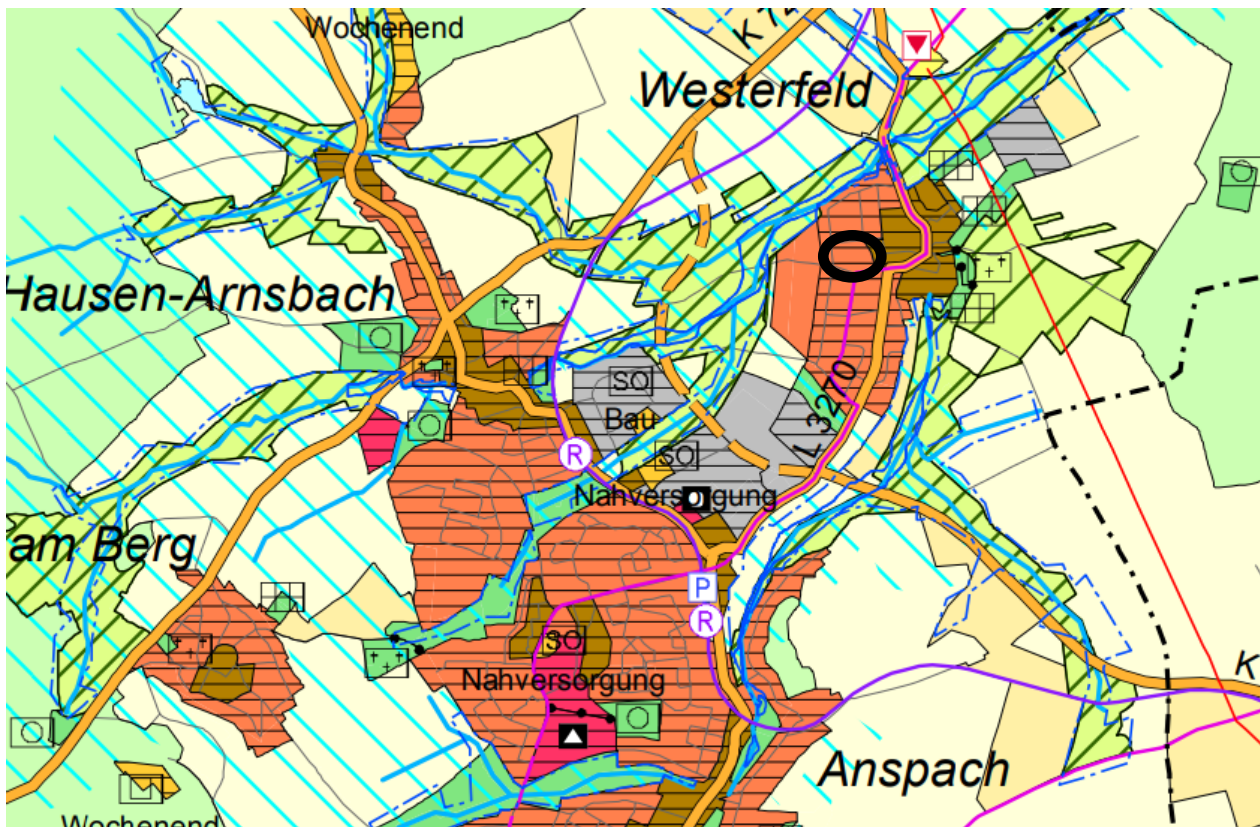
Da Bauleitplanung zur Schaffung neuen Baulands grundsätzlich vorrangig im Innenbereich erfolgen soll, kommt die Stadt Neu-Anspach mit dem vorliegenden Bebauungsplan diesem städtebaulichen Ziel nach. Bei gegebenem Bedarf bedeutet eine Nachverdichtung im Innenbereich eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Erschließung und sonstigen Infrastruktur und somit eine Verschonung wertvoller Flächen im Außenbereich. Zudem kann Bauland günstiger und schneller bereitgestellt werden als bei einer Neuplanung im Außenbereich. Eine Nachverdichtung im Innenbereich bewirkt zumeist auch durch den Zuzug junger Familien eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur in alten gewachsenen Wohnvierteln.

Da die Grundstücksgrößen im Planbereich eine Nachverdichtung zulassen, sieht die Stadt Neu-Anspach an dieser Stelle eine gute Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu ermöglichen. Eine Befragung der Grundstückseigentümer ergab, dass einige eine Bebauung in ihrem rückwärtigen Grundstücksbereich befürworten, während andere die bisherige Gartennutzung grundsätzlich beibehalten möchten. Der Bebauungsplan schafft aus diesem Grund zusätzliche Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesier Straße 1, während für die übrigen Grundstücke eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt wird.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan/regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan/regionale Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist das Baugebiet somit als gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



*Ausschnitt aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain mit Lage des Plangebiets, unmaßstäblich*

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963. Dieser wurde in einem anderen Teilbereich im Jahr 1992 geändert und ergänzt. Eine 2. Änderung und Erweiterung wurde für einen anderen Teilbereich im Jahr 1994 als Satzung beschlossen.

### 4.4 Informelle Planung

Informelle Planungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV7Vi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

## 5. Planverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

### 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 11.04.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Da es sich hauptsächlich um eine Sicherung des Bestandes und geringfügige Nachverdichtungen handelt, wird der Plangegegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Allgemeine

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 (2) BauNVO. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter des Gebiets zu stärken.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet beibehalten, sowohl für das bestehende Baufenster als auch für die Erweiterung des Baufensters. Gemäß § 16 und 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster werden anders als im ursprünglichen Bebauungsplan nicht zur Straße hin über eine Baulinie geregelt. Da die dort festgesetzte Baulinie bei vielen Gebäuden in der Realität mit wesentlichen Bauteilen über- oder unterschritten wird, wird zukünftig eine Baugrenze festgesetzt, die einheitlich zur Straße verläuft. Diese richtet sich zur Straße hin nach der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die rückwärtige Baugrenze wird für die Grundstücke Luditzer Straße 3 und 5 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, ansonsten hält sie einen Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze. Dadurch werden die Baufelder für die Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 1 so erweitert, dass jeweils ein weiteres Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ermöglicht werden kann.

## 6.4 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen

Da das Plangebiet von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, und die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Dadurch sollen großformatige Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden, die den Charakter des Gebietes sprengen würden.

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt auch für die Neuanlage von bereits versiegelten Flächen.

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern. Dadurch soll das in die Kanalisation einfließende Oberflächenwasser reduziert werden.

## 6.5 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, ist hier besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass sich die baulichen Anlagen in das umgebende Gesamtbild einfügen. Daher sind Festsetzungen zur Bau- und

Freiflächengestaltung auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Sie werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bestehenden Häuser im Plangebiet weisen zum Einen Satteldächer auf, zum Anderen Flachdächer (Luditzer Straße 1 und 3). Als Dachformen werden daher sowohl Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad für zulässig erklärt als auch flach geneigte bzw. Flachdächer. Daher sind auch Staffelgeschosse mit flachen Dächern zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse sind.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in gedeckten Farbspektren von anthrazit, rot und rotbraun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Aus ökologischen Gründen sind Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünungen erwünscht, daher können sie abweichend von den Farbfestsetzungen zugelassen werden. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern wird eine extensive Begrünung aus ökologischen Gründen vorgeschrieben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen), die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen sind. Mindestens 50 % dieser Garten- und Grünflächen sollen eine Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Auch die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen. Bei der Begrünung ist auf die im Bebauungsplan aufgeführte Liste geeigneter heimischer Pflanzen zurückzugreifen

Zur Eingrünung des Geländes sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 7. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.

- **HWG**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen sind Zisternen mit einer Mindestgröße von mindestens 4 m<sup>3</sup> bzw. 50 l je m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche zu schaffen. Das dort gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit dieser Festsetzung soll ein schonender Umgang mit der Ressource Wasser gefördert werden.

## **7. Grünflächen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen festgesetzten rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als private Grünflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Hausgärten.



## 8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Am Kellerborn“, „Luditzer Straße“ und „Schlesierstraße“ bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung der zusätzlich ermöglichten Wohngebäude problemlos verkraften.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt über die straßenzugewandten Teile des jeweiligen Grundstücks. Hierzu werden auf den Grundstücken Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Hinterligers festgesetzt. Da die Leitungerschließung des rückwärtigen Baufeldes auf dem Grundstück Schlesierstraße 1 noch nicht geklärt ist, wird hier an der südlichen Grundstücksgrenze noch ein zusätzliches Leitungsrecht festgesetzt.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung können baulich untergenutzte Grundstücke im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen Bedarf an Wohngrundstücken decken, der ansonsten im bisherigen Außenbereich verwirklicht werden müsste. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Plangebiet ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die sich hauptsächlich auf die Biotopstrukturen und Tierarten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beziehen und die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im August 2019.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminimierung. Gleichzeitig wird eine intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bei. Darüber hinaus leistet auch die Festsetzung zur extensiven Begrünung von flachen Dächern einen Beitrag zur inneren Durchgrünung des Gebietes, ebenso die Festsetzung zur Berankung von Stützmauern mit Kletterpflanzen.

Die durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bereits beschränkte Oberflächenversiegelung wird weiterhin durch die Festsetzung beschränkt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Mit den Hinweisen zum Artenschutz, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden dürfen und die vorhandenen Lagerhallen vor Abriss auf Fledermäuse kontrolliert werden müssen sowie zur Installation von Nistkästen und Fledermauskästen und zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 45 BNatSchG verhindert werden.

Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wurde ein Hinweis zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Baudurchführung in den Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Da die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. Kap. 5) werden zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 0,83 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> davon überbaubar mit Wohngebäuden	0,26	<b>0,66</b>
<b>Private Grünfläche Hausgärten</b>		<b>0,17</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,83</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Neu-Anspach/Ablar, 17.01.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*Christian Koch*