



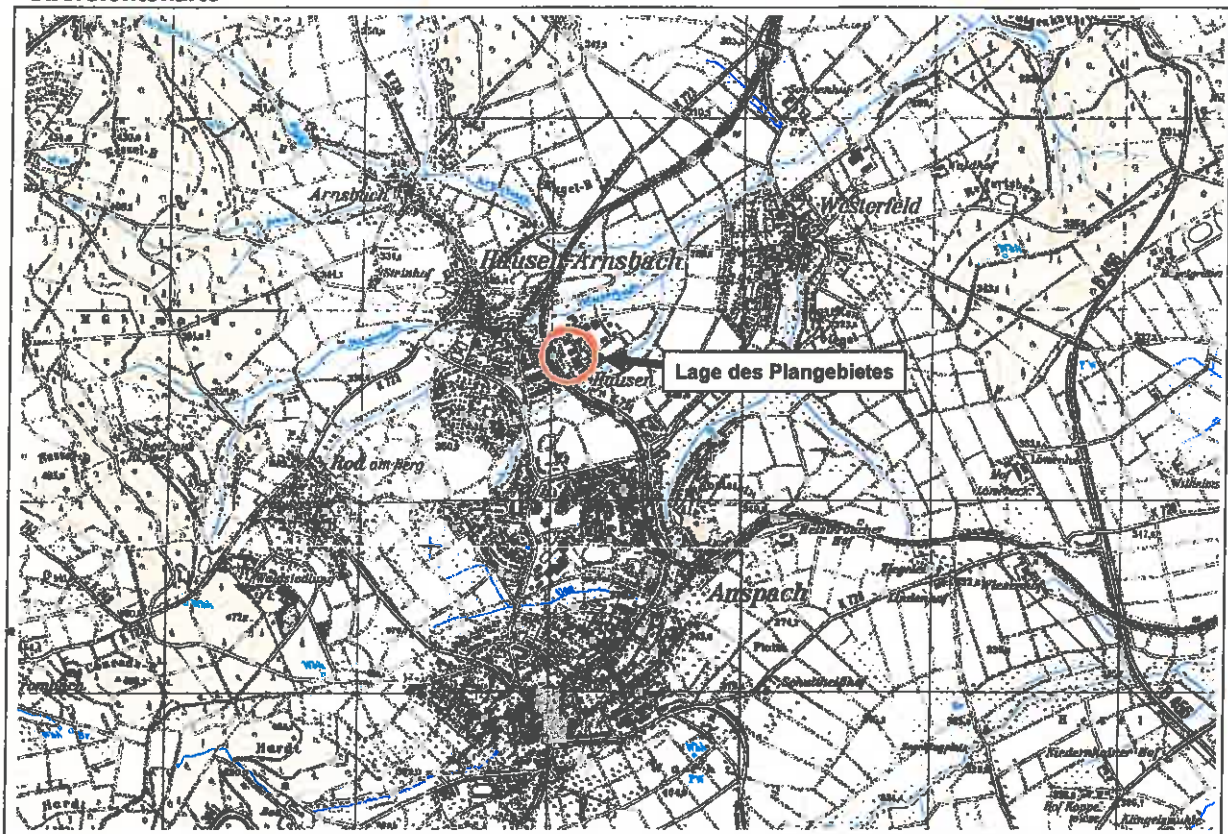
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach  
 Bebauungsplan „An der Eisenbahn“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Textliche Festsetzungen**

Planstand: 25.06.2013 – Fassung zum Satzungsbeschluss

**Übersichtskarte**



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb.</sub>
1	MI	0,4	0,4	I	o / ED	8,50 m
2	MI	0,4	0,8	II	o / ED	9,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### **2 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

#### **2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

#### **2.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bereich der an die Straße An der Eisenbahn angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken zulässig.

#### **2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

2.5.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6) zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

## 2.6 Artenlisten

<b>Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200</b>			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
<b>Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeter	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsröse
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

### 3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **4.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

### **4.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.3.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Amsbach

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan**  
**„An der Eisenbahn“**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Planstand: 25.06.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Änderungen zum 2. Entwurf	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6	Verfahren	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	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Zulässige Haustypen	9
2.5	Verkehrsflächen	9
2.6	Öffentliche und private Grünflächen	9
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>15</b>



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach betreibt gegenwärtig die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes. Die Innenstadtentwicklung wird in den nächsten Jahren verstärkt Thema werden, da eine Ausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern beschränkt werden soll. Neben der Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten an den Siedlungsrändern sprechen noch weitere Faktoren, wie beispielsweise eine Belebung innerstädtischer Bereiche durch den Zuzug bzw. Verbleib junger Familien, eine bessere Ausnutzung sozialer Infrastrukturen und des Einzelhandels im Ort, für eine stärkere Betrachtung der bestehenden baulichen Entwicklungspotenziale im Innenbereich. Die Verwaltung hat daher bestehende Bebauungspläne sowie bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereiche dahingehend überprüft, inwieweit Handlungsbedarf auch zur Verhinderung einer zu massiven baulichen Nachverdichtung im Innenbereich besteht. Verbunden wurde dieser Auftrag mit der Frage zur Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken. Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können, wurde eine Bestandsaufnahme zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sowie zu bestehenden Baulücken durchgeführt und kartografisch dargestellt.

Für den Stadtteil Hausen-Arnsbach wird im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen östlich der Straße An der Eisenbahn im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet „Im Feldchen“ städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier bislang nach § 34 BauGB und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung beurteilen lässt und zugleich Entwicklungsabsichten einzelner Grundstückseigentümer bestehen.

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



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (22.05.12)

genordet, ohne Maßstab



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 06.09.2011 daher den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst und zur Sicherung der Planung für diesen Bereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergespräches bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

### 1.2 Änderungen zum 2. Entwurf

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und ergänzt. Die Grundzüge der Planung waren durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes umfasste im Wesentlichen die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Teilräumliche Vergrößerung des Mischgebietes sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet.
- Die Integration der im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 15.11.2012 galten unverändert fort. Der räumliche Geltungsbereich blieb ebenfalls unverändert.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 10, die Flurstücke 56/1, 61/1, 61/4 tlw., 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 64/2, 65 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung nördlich der Straße An der Eisenbahn
Westen:	Straße An der Eisenbahn, Parkplätze und Bahnstrecke
Süden:	Grün- und Freiflächen im Bereich des Eisenbaches
Osten:	Gewerbliche Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

#### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (06/2012)

### 1.4 Übergeordnete Planungen

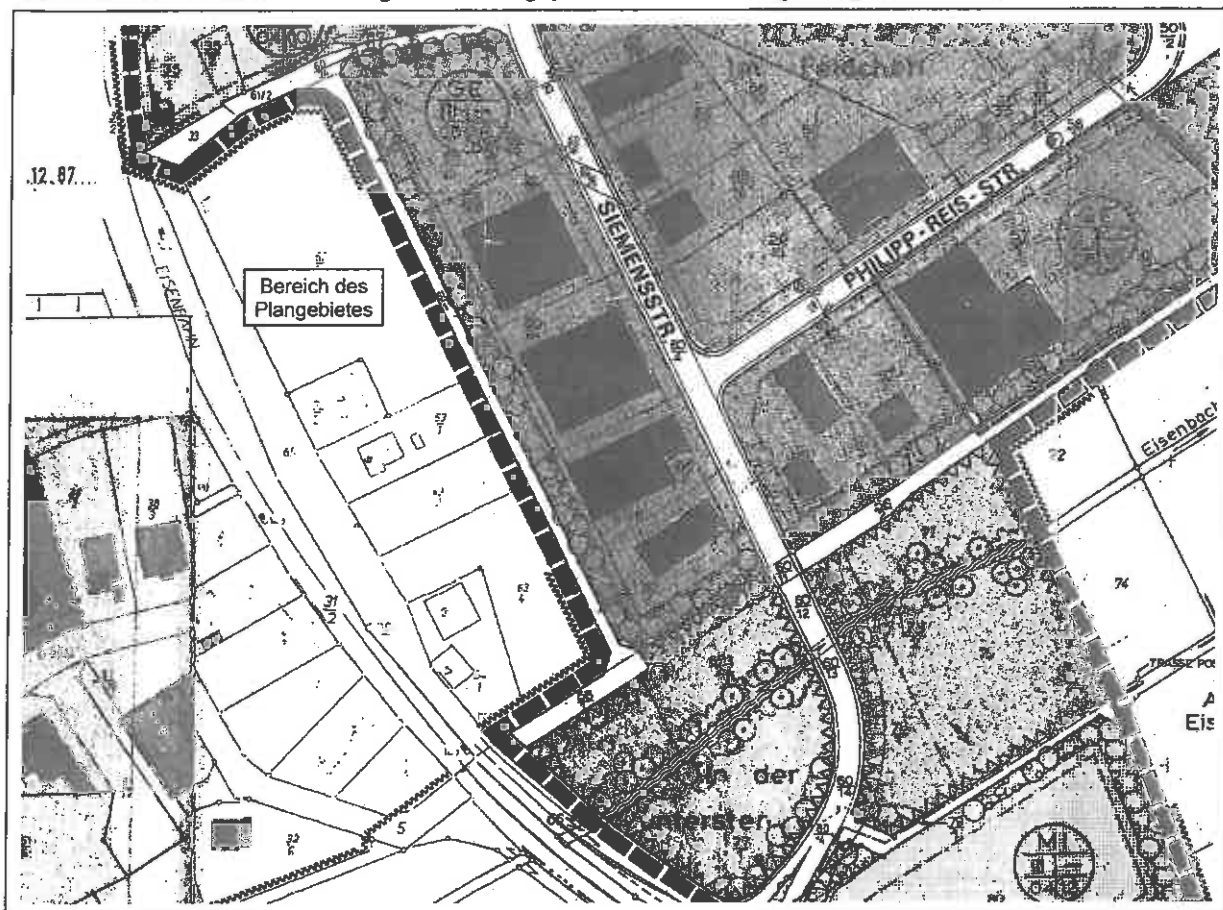
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Bestand)* dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain durchgeführt.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“** einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes, der angrenzend Gewerbegebiet sowie Mischgebiet festsetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch ausschließlich Teilflächen der festgesetzten Verkehrsflächen erfasst.

## Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“



nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### 1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches mit besonderem Handlungsbedarf geschaffen werden sollen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

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 „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, da innerhalb des Plangebietes neben der bestehenden Wohnbebauung auch gemischte Nutzungen vorhanden sind und mit der Gebietsausweisung auch ein gestufter Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ und der umliegenden Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes 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. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Mit der Festsetzung wird innerhalb des Mischgebietes zudem eine ergänzende Bebauung ermöglicht, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl bestandsorientiert auf ein Maß von **GFZ = 0,4** und für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

### 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.*

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Mischgebiet Nr. 1 auf ein Maß von **Z = I** sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist demnach sowohl im Bereich der bestehenden Bebauung als auch im Bereich der geplanten baulichen Nachverdichtung im südlichen Bereich des Plangebietes ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig.



#### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass auch die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** bestandsorientiert auf ein Höchstmaß von  $OK_{Geb.} = 8,5 \text{ m}$  sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Höchstmaß von  $OK_{Geb.} = 9,5 \text{ m}$  fest, sodass die maximal zulässigen Gebäudehöhen jeweils eindeutig bestimmt werden können. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt.

#### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet einheitlich eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauN-VO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

#### 2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Straße An der Eisenbahn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche sowie für die Wegeparzelle im südlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Der vorhandene unbefestigte Weg an der östlichen Grenze des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grasweg“ planungsrechtlich im Bestand gesichert.

#### 2.6 Öffentliche und private Grünflächen

Da ausschließlich im Bereich der Flurstücke Nr. 64/2 und 64/3 eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksteil geplant ist und die übrigen Freiflächen von einer weitergehenden Bebauung freigehalten werden sollen, setzt der Bebauungsplan für die Gartenbereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ fest. Aufgrund der bisherigen und vergleichsweise großzügig dimensionierten Straßenparzelle der Straße An der Eisenbahn, sind hier Aufschüttungen entstanden, die hinsichtlich ihrer Nutzung als Vorgärten auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogen sind. Der vorliegende Bebauungsplan reduziert daher die Verkehrsfläche auf den tatsächlichen Bestand und setzt für den verbleibenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind zulässig, sodass die Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich auch weiterhin gewährleistet werden kann.

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hausen-Arnzbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Der Bahnhofpunkt „Hausen“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße An der Eisenbahn. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurde jedoch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 27.12.2012 darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Planung keine Habitats (Bruthöhlen etc.) beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Habitats (z.B. auch Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden) sind als Ausgangslage für weitere bauliche Maßnahmen zu dokumentieren. Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitats auszugleichen. Die Outdoor-Beleuchtung sollte so geregelt werden, dass die Straßenbeleuchtung durch Leuchtmittel gewährleistet wird, die hinsichtlich ihrer insektenanziehenden Wirkung minimiert sind. Gleiches sollte für die auf den Grundstücken verwendeten Beleuchtungseinrichtungen Anwendung finden.

### 5 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind ferner die im Zusammenhang mit der angrenzenden Bahnstrecke auftretenden Immissionen anzusprechen. Vorliegend handelt es sich jedoch ausschließlich um die planungsrechtliche Sicherung der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen, während nur im südlichen Bereich des Plangebietes untergeordnet eine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird.

## 6 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 mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (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.

## 7 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 aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes auch bei einer ergänzenden Bebauung durch Anschluss an die bestehenden Netze entsprechend gesichert werden.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

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

*Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 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.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

**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 sowie Quellen oder quellige Bereiche.

**Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, 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.*

## 8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

## 9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

*Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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.*

## 10 Bodenordnung

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

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 19.12.2012 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits teilweise **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle **Baumaßnahmen** ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.01.2013 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. Vorsorglich wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei **Baumanpflanzungen** im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Netzbezirk Westerfeld, (06081/44771-151), vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.



Seitens der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 07.01.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia Kabel BW befinden. Neu- bzw. Umverlegungen der Trasse sind nicht geplant. Sollten Umverlegearbeiten auf die Unitymedia GmbH zukommen, so wird um rechtzeitigen Bescheid gebeten.

## **12 Kosten**

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

## **13 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. § 81 Abs. 1 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehälter.

### **Dachgestaltung**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich auch bei einer den Bestand ergänzenden Bebauung in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

#### 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 06.09.2011, Bekanntmachung: 13.09.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 10.12.2012 – 18.01.2013, Bekanntmachung: 29.11.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 30.11.2012, Frist: 18.01.2013

Erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 06.05.2013 – 24.05.2013, Bekanntmachung: 26.04.2013

Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 25.04.2013, Frist: 24.05.2013

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

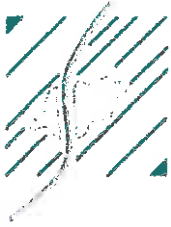
---

#### /Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 06/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



**Anlage**

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan  
„An der Eisenbahn“**

Planstand: 25.06.2013

**Bearbeitung:**

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
  - 7.1 Boden und Wasser
  - 7.2 Klima und Luft
  - 7.3 Tiere und Pflanzen
  - 7.4 Biologische Vielfalt
  - 7.5 Landschaft
  - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
  - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
  - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

## 1 Beschreibung der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergesprächs bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

Zur Ausweisung gelangen ein Mischgebiet mit zwei Teilbaugebieten, öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg, Grasweg). Die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete beträgt 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist daher auf den Baugrundstücken insgesamt mit einer Überbauung von 5.341,2 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 im Mischgebiet MI 1 und 0,8 im MI 2. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im MI 1 bei I und im MI 2 bei II.

## 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *An der Eisenbahn* innerhalb der Ortslage von Hausen-Arnzbach und umfasst neben mehreren Wohnhäusern auch größere Gartenflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 16.444 m<sup>2</sup>. Unmittelbar westlich verläuft die *Taunusbahn*. Nach Norden und Westen schließen sich weitere Wohnsiedlungsbereiche und nach Osten ein Gewerbegebiet an. Südlich des Plangebiets verläuft zudem der *Eisenbach*, welcher sich als Grünzug durch Hausen-Arnzbach zieht.

Nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 302.5 *Usinger Becken* (Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*). Die Höhenlage beträgt etwa 315 m ü. NN.

## 3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche Bestand* dar.

Der Landschaftsplan (2000) empfiehlt in seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen.

## 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

## 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dachgestaltung lässt der Bebauungsplan Solar- und Fotovoltaikanlagen ausdrücklich zu.

## 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

<sup>1</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)



## 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

*Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).*

### 7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

### 7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus strukturarmen Ziergärten und strukturreicheren Hausgärten mit Obstbäumen zusammen. Eine besonders ausgedehnte Gartenfläche im nordöstlichen Bereich wird von einem Nadelgehölz-Gürtel aus Fichten (*Picea abies*) umschlossen und umfasst auch eine ruderale Wiese und zwei größere Laubbäume (*Betula pendula*). Im südlichen Bereich findet sich eine großkronige Trauerweide (vgl. Foto 4). Weitere typische Gehölze sind Liguster, Hainbuche und Thuja. Entlang der Straße *An der Eisenbahn* verläuft zudem – durch mehrere Hauseinfahrten unterbrochen – eine magere Wiesenböschung. An das Plangebiet grenzen nach Norden weitere Hausgärten, nach Osten das Gewerbegebiet „Im Feldchen“, nach Süden der Grünlandstreifen des *Eisenbachs* und nach Westen die *Taunusbahn*.

Im Bereich der o.g. mageren Wiesenböschung konnten die folgenden Arten vorgefunden werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn (vereinzelt)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster (vereinzelt)
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel

<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut (sehr häufig)
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn (vereinzelt)
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian (stellenweise häufig)
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (strukturarme Hausgärten) bis leicht erhöhter Wertigkeit (Einzelbäume, Böschungsbereiche). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine relativ geringe Bedeutung zu, so dass durch die nur teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Eingriffsminimierend wirken sich insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus (vgl. auch Kap. 7.5).



Foto 1: Ziergarten



Foto 2: Obstgarten



Foto 3: Fichtengürtel im Nordosten



Foto 4: Großbaum im Süden (Trauerweide)



Foto 5: An der Eisenbahn mit Böschungen



Foto 6: magere Wiesenböschung

### Artenschutzrecht

Es liegen zwar keine direkten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter<sup>2</sup> Arten im Plangebiet vor, doch sind Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere der siedlungstypischen Zwergfledermaus, durchaus möglich. Vorkommen allgemein häufiger europäischer Vogelarten sind aufgrund des Vorhandenseins von Bäumen und Sträuchern generell anzunehmen. Zur Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 BNatSchG sollten daher generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung (einschl. Rodung von Gehölzen) ist zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden/brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. (Berücksichtigung der Verbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Zur Minderung der Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten sind fledermausfreundliche LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuchten für den nächtlichen Dauereinsatz (z. B. Straßenlaternen) zu empfehlen. Leuchtkegel sollten zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bereich angrenzender Biotopflächen abgeschirmt werden.

## 7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>3</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz verglei-

<sup>2</sup> Als „planungsrelevant“ werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.

<sup>3</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de)

chen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich vsf. keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## **7.5 Landschaft und Ortsbild**

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Einwirkungsbereich des Vorhabens befindet sich im besiedelten Bereich. Das Ortsbild wird hier maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung, die bestehenden Verkehrsflächen (Straße und Bahnlinie) sowie die dichte Eingrünung mittels Fichten und Laubschnitthecken geprägt. Zur Eingliederung der zusätzlich geplanten Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt von standorttypischen Laubbäumen (zwei Birken, ein Obstbaum, eine Weide) sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Hainbuchenhecke im Süden, Fichtenreihe in Norden). Für das Schutzgut Landschaft ist in der Summe mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

## **7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung.

## **7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

## **7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **8 Eingriffsregelung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit 5.341,2 m<sup>2</sup> in den Mischgebieten sowie 3.749 m<sup>2</sup> im Bereich der Verkehrsflächen zudem deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.



## Pachtvertrag - Detail

---

**Vertragsdaten:**

<b>Bezeichnung:</b>	A/Pachtvertrag	<b>Vertragsart:</b>	Verpachtung
<b>Vertragsbeginn:</b>	11.11.2011	<b>Vertragsende:</b>	10.11.2012
<b>Gesamtpreis [€]:</b>	29,75	<b>Gesamtpreis [DM]:</b>	0,00
<b>Wiedervorlage:</b>		<b>Periode:</b>	1
		<b>Text:</b>	

**Dokumente - Liste:**

<b>Dokumentbezeichnung</b>	<b>Dokument</b>	<b>Vorlage</b>
PV Rühl, Wolfgang	PV Rühl, Gem A Fl 2 Flst 84-3.pdf	Pachtvertrag#Pachtvertrag.rtf

\*\*\* Ende der Liste \*\*\*