

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“

Planstand: [22.08.2016](#)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	6
1.3.4	Landschaftsplan.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	14
3.5	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	14
3.6	Zulässige Haustypen.....	15
3.7	Flächen für Nebenanlagen.....	15
3.8	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.9	Verkehrsflächen	15
3.10	Versorgungsflächen	15
3.11	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	15
3.12	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	16
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	16
4.3	Einfriedungen	16
4.4	Pkw-Stellplätze.....	16
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
7	Immissionsschutz.....	17
8	Klimaschutz.....	19
9	Baugrund und Boden	19
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19

10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	20
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	20
10.2.1	Bedarfsermittlung	20
10.2.2	Deckungsnachweis	20
10.2.3	Technische Anlagen	20
10.2.4	Schutz des Grundwassers	20
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	20
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	20
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	21
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	21
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	21
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	21
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	21
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	22
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	22
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	22
10.4	Abwasserbeseitigung	22
10.4.1	Gesicherte Erschließung	22
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	22
10.5	Abflussregelung	23
10.5.1	Abflussregelung	23
10.5.2	Vorflutverhältnisse	23
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	24
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	24
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	24
11	Altablagerungen und Altlasten	24
12	Bergaufsicht	24
13	Denkmalschutz	24
14	Bodenordnung	25
15	Kosten	25
20	Verfahrensstand	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Bereits seit geraumer Zeit bestehen seitens der Stadt Neu-Anspach Überlegungen, den vorhandenen Kinderspielplatz am Pestalozziweg aufzulösen und das Grundstück für eine Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Gemeinsam mit der Nutzung des ehemaligen Postgebäudes bieten sich nunmehr Chancen die Gesamtfläche zu entwickeln, ohne den Pestalozziweg, der einen wichtigen Schulweg darstellt, zur Erschließung heranzuziehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Raiffeisenstraße aus.

Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Formulierung von Festsetzungen, die den Rahmen für eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld definieren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 10.12.2014 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach nördlich der Raiffeisenstraße und westlich des Pestalozziweges. Südlich der Raiffeisenstraße steht ein Seniorenpflegeheim mit V Vollgeschossen. Im Westen steht der „Weiße Riese“ mit VII Vollgeschossen und im Norden und Osten schließen sich Gärten und kleinere Wohngebäude an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach.

Abb.: Luftbild



Ansichten:

<p>Plangebiet, dahinter der „weiße Riese“</p>	<p>Blick in den Pestalozziweg, der durch die Planung auch in seiner Funktion als Schulweg nicht berührt wird.</p>
<p>Plangebiet mit Blick auf das Seniorenpflegeheim</p>	<p>Pestalozziweg und jetziger Spielplatz</p>
<p>Spielplatz mit Blick auf die Stützmauer zu dem westlichen Nachbargrundstück</p>	<p>Blick von Norden auf das Plangebiet und das bestehende Gebäude</p>

Eigene Fotos

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche – Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem RegFNP entwickelt.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Neu-Anspach liegt im Ordnungsraum und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. (3.1-1 RPS 2010). In Unterzentren (Stt. Anspach) an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden und die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung sollen in vollem Umfang angeboten werden. (3.2.3-1 und - 2RPS 2010)

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Neu-Anspach macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude mit zwischen V und III Vollgeschossen. In dem Wohngebäude sollen insgesamt max. 45 Wohneinheiten entstehen. Die o.g. Dichtevorgaben von 35 – 50 WE je ha bezogen auf das Bruttobauland würden insofern durch den Bebauungsplan überschritten werden.

Die Überschreitung lässt sich in diesem exponierten Bereich der Stadteinfahrt wie folgt vertreten:

- Die Schaffung von Wohnraum in Neu-Anspach ist ein vorrangiges Ziel, zudem die Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten beschränkt sind. Der Innenbereich muss insofern für die Entwicklung herangezogen werden, was auch der regionalplanerischen Vorgabe „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ entspricht.
- Der Planbereich ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Das ehemalige Postgebäude und der mittlerweile untergenutzte städtische Spielplatz am Pestalozziweg kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nichtgeschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.
- Die Planung stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar **und steht im Einklang mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.**
- Für den Bereich besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Auf der Anspach“ (1981). Der hiermit vorliegende Bebauungsplan modifiziert insofern bereits bestehendes Baurecht. Der Bebauungsplan orientiert sich an der nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete, was durchaus als bodenschützende Maßnahme herangezogen werden kann.
- Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ bereits berücksichtigt.

- Die geplante Bebauung fügt sich sowohl in der Art der geplanten Nutzung als auch in ihrer Kubatur in die unmittelbar umgebende Bebauung (Wohnhochhaus und Seniorenwohnheim) ein, das Modell (vgl. Fotos in Kapitel 2) dokumentiert dies.
- Die landschaftspflegerische Bewertung der einzelnen Schutzgüter (Pflanzen /Biototypen, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zeigt, dass es sich um ein Untersuchungsgebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung handelt. Nach derzeitigem Planungsstand sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen und starken anthropogenen Überformung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Das Vorhaben wird durch den Bebauungsplan und einem ergänzenden Städtebaulichen Vertrag auch in der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (hier: max. 45) eindeutig definiert, die Planung modifiziert bestehendes Planungsrecht, fügt sich grundsätzlich in die umgebende Bebauung ein und orientiert sich an der max. zulässigen Grundflächenzahl. Darüber hinaus gelangt auch die landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Bewertung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen weder auf die angrenzende Wohnbebauung noch auf das Stadt und Landschaftsbild noch auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten sind.

Gemeinsam mit dem Umstand, dass das zur Verfügung stehende Grundstück mit rd. 4.200 m² deutlich unter 10.000 m² groß ist wird die Auffassung vertreten, dass durch diese partielle Überschreitung regionalplanerische Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt werden.

Insgesamt kann die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Ein Abweichungsverfahren ist daher nach hiesiger Auffassung nicht erforderlich.

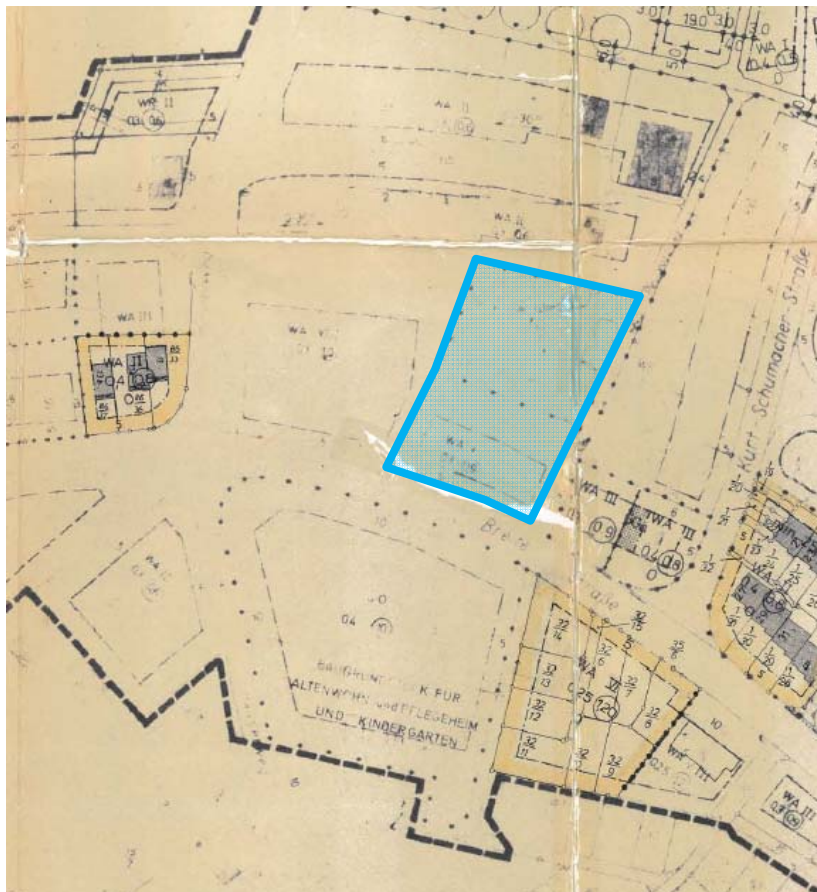
1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ (1981). Die bisher durchgeführten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“.

Der rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil (Flst. 76/2) als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, GFZ 0,9 und max. fünf Geschossen fest. Der südliche Teil (Flst. 74/2) ist als Kinderspielplatz ausgewiesen. Am Rand der Spielfläche sind Baumpflanzungen dargestellt.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1986 (BauNVO).

Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981)



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO₁₉₉₀).

1.3.4 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von 354 auf 348 müNN).

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehemalige Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten PKW -Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäumen sowie Sträuchern, die sich überwiegend in den Randbereichen befinden, eingegrünt.

In der Mitte des Geländes, zwischen den Grundstücken, ist ein Versprung von rd. 2 bis 2,5 m vorhanden, der mit einer Mauer abgefangen wird.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Anspach. In Nördlicher Richtung schließt nach rd. 150 m die Ansbachau an. Dazwischen liegt noch die Wohnbebauung „Birkenweg“. Auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim daneben das Wohnhochhaus der „weiße Riese“.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Spielplatzes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Eigentümer des ehemaligen Postgebäudes, Flurstück 76/2, Raiffeisenstraße 14, verkauft. Die Grundstücke Flurstücke 76/2 und 741/2 wurden bereits vereinigt und die Trafostation herausparzelliert¹. Die Flächen sind insofern verfügbar und die Planung grundsätzlich umsetzbar.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

¹ vgl. Fortführungsmitteilung Nr. 5/2015

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ liegt zentral im Ortsgrundriss und ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt „Hochtaunus-Stift“ liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Das ehemalige Postgebäude und der mittlerweile untergenutzte städtische Spielplatz am Pestalozziweg kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nicht geschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.

Es handelt sich bei der Planung insofern um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich aufzustellen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² 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 bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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 zudem 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 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Neu-Anspach am 08.03.2016 sowie anschließend im Entwurf durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

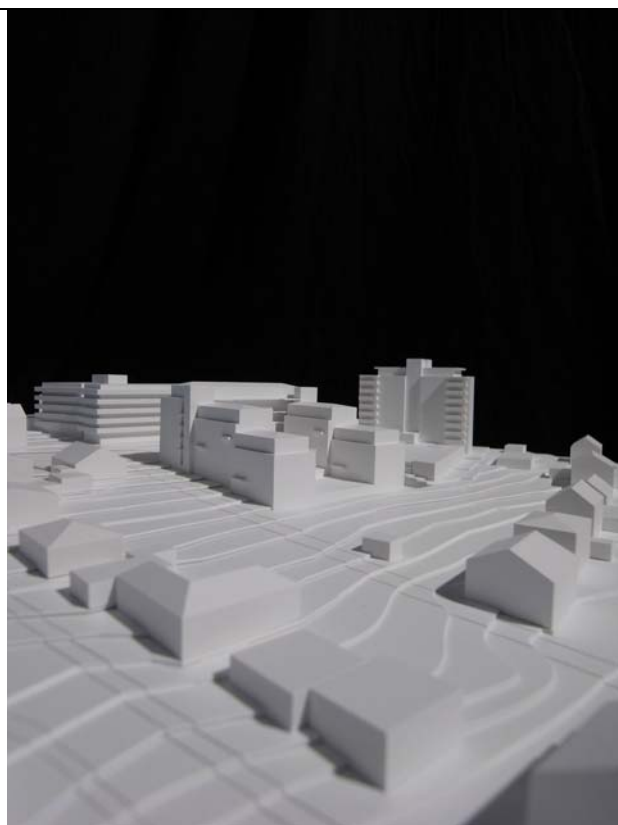
2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Der Bauherr beabsichtigt, die auf der Liegenschaft vorhandenen Bauwerke und Stellplatzanlagen der gegenwärtig durch einen Finanzdienstleister genutzten ehemaligen Post abzurechen und an gleicher Stelle ein Wohnquartier mit max. 45 Wohnungen, Begegnungsräumen für Bewohner und arrondierender, der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbefläche zu errichten. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Marktplatz mit einer Metzgerei- und Bäckereifiliale, Reinigungsannahme sowie einer Verkaufsstelle für Zeitschriften, Zeitungen, Tabakwaren etc. gewünscht. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Raiffeisenstraße geplanten Riegelbebauung, die sich als U- in den Innenbereich öffnet, gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Norden gerichtete Fläche im Innenbereich wird wohnungswirtschaftlich genutzt. Die Gewerbeflächen werden im von der Raiffeisenstraße aus zugänglichen Erdgeschoss angeordnet, die Tiefgarage liegt darunter. Der Höhenunterschied wird hierdurch insgesamt aufgefangen und die tieferen Ebenen genutzt. In der Tiefgarage, die über eine westlich des Gebäudes liegende Zufahrt erschlossen werden soll, sind ca. 96 PKW-Stellplätze projektiert, die bei Bedarf auf 106 Stellplätze (mit Doppelparkern) erweitert werden können. Vor dem Gebäude sind 9 Stellplätze vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden in Fahrradabstellräumen im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen.

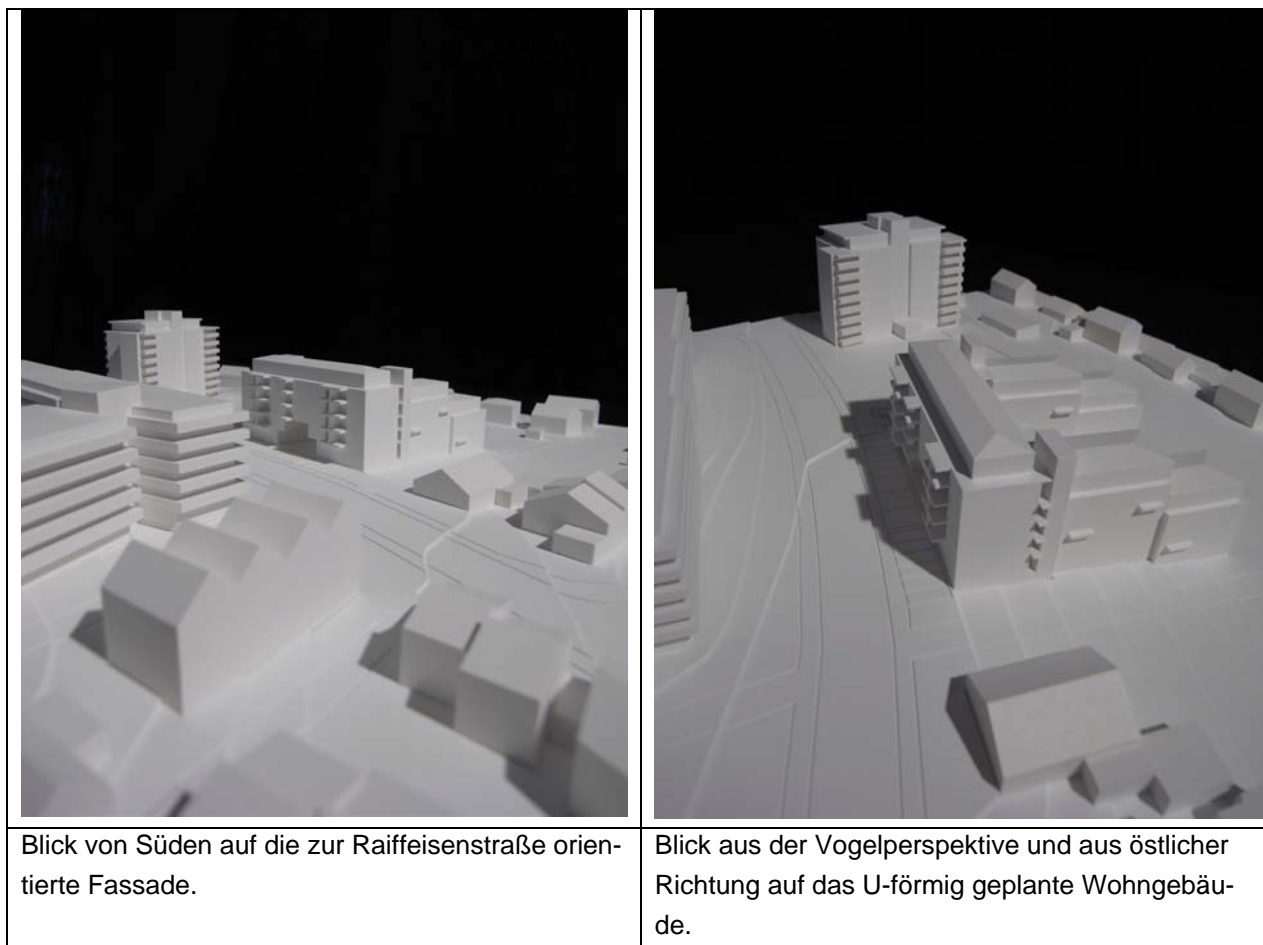
Abb. Modellfotos



Blick von der Raiffeisenstraße aus in Richtung Westen. Links ist das Seniorenwohnheim und im Hintergrund der „weiße Riese“



Blick von Norden auf das U-förmig geplante Wohngebäude.



Entwurfsverfasser: Architekt Peter Rau, 63263 Neu-Isenburg

Modell: gbm, Modellbau 64295 Darmstadt

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen 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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁹⁹⁰. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). 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.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen, gestattet aber die geplante Bebauung.

3.2.3 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 setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgestuft parallel zur Raiffeisenstraße auf ein Maß von Z = V bis III fest, sodass künftig eine Bebauung mit fünf bzw. drei Vollgeschossen, zusätzlich eines entsprechenden Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Festsetzung entspricht der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN).

Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Die Traufhöhe ist der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika) über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Höhe von Staffelgeschossen darf 3,9 m, gemessen von der Decke des obersten Vollgeschosses bis zum oberen Abschluss der geschlossenen Außenwand, nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

3.5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Festsetzungen zur Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken sind nicht erforderlich, da es sich hier um nur ein Baugrundstück handelt.

3.6 Zulässige Haustypen

Die Festsetzung von zulässigen Haustypen, z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus ist nicht erforderlich. Geplant ist ein Einzelhaus mit rd. 45 Wohnungen in bis zu fünf Geschossen.

3.7 Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15m³ nicht überschreiten.

3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

3.9 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fußwegen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3.10 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Stellplätze die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen, auf der Decke der Tiefgarage eine Dachbegrünung und im Bereich des Gartens die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Bestehende wertvolle Gehölze und Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Bereich im Norden des Plangebietes dient den zukünftigen Bewohnern als Spiel bzw. Kommunikationsfläche. Über eine grüne Saumschraffur wird ergänzend klargestellt, dass in diesem Bereich ausgenommen von funktionsgebundenen und zulässigen Nebenanlagen keine weitere Bebauung erwünscht ist.

4 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 Siedlungs-

strukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 (Ziff. C 4) zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Raiffeisenstraße und ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Haltestelle „Hochtaunus-Stift“ liegt unmittelbar im Bereich der geplanten Bebauung. Die Verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

Der Verkehrsverband Hochtaunus weist zudem darauf hin, dass an der unmittelbaren Grundstücksgrenze auf der Gemarkung der Stadt Neu-Anspach ein Haltestellenmast steht. Dieser und der unmittelbare Haltestellenbereich werden durch den Buslinienverkehr regelmäßig bedient. Eigentümer des Haltestellenmastes ist der Verkehrsverband Hochtaunus.

6 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 Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. **Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen 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 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2. i.V.m. § 13a BauGB hat die Abteilung Immissionsschutz des Hochtaunuskreises in der Stellungnahme vom 26.05.2016 die Frage aufgeworfen, ob durch die Nachbarschaft von Seniorenpflegeheim und Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage immissionschutzrechtliche Konflikte entstehen könnten. Der Anregung, dieser Fragestellung mittels eines lärm-schutztechnischen Gutachtens, welches sich hauptsächlich auf die Ein- und Ausfahrt beziehen würde, nachzugehen, ist die Stadt Neu-Anspach gefolgt.

Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine „Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt.

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türeenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärm-minderungs-technik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe kein unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen

Mit Verweis auf die Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) soll die mittlere Beleuchtungsstärke - gemessen am Immissionsort in der Fensterebene von Wohnungen und auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung - den Tageswert (06:00 - 22:00 Uhr) von drei Lux und den Nachtwert (22:00 - 06:00 Uhr) von ein Lux im WA und fünf Lux am Tag und ein Lux in der Nacht im MI nicht überschreiten. Für Pflegeanstalten gelten ein Lux am Tag und ein Lux in der Nacht. Weiter muss die Tabelle 2 (Immissionsrichtwert zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden) berücksichtigt werden. Nach der Tabelle 2 müssen folgende k-Werte eingehalten werden:

Zeitraum	Pflegeanstalt
06.00 – 20.00 Uhr	k = 32
20:00 – 22.00 Uhr	k = 32
22:00 – 06:00 Uhr	k = 32

Bei Umsetzungsmöglichkeit sollte die Ein- und Ausfahrt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so geregelt werden, dass die zugrunde gelegten Kriterien der LAI erfüllt werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 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).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 regelmäßig novellierten 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 Baugrund und Boden

Aus den anstehenden Grauwacken und Tonschiefer des Unterdevons haben sich Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Sie zeichnen sich durch eine mittlere nutzbare Feldkapazität bei tiefgründigem Boden und hohem Schluff- und Lehmgehalt aus. Das Retentionsvermögen dieser Böden ist ebenfalls als mittel einzustufen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Raiffeisenstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück ergibt sich unter der Annahme von rd. 45 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 6.159 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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.

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 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.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher kein Bodengutachten, so dass weder verbindliche Aussagen noch entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Tiefgarage extensiv zu begrünen ist. Darüber hinaus ist die Anlage von Zisternen geplant.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge". Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluffgrund-

wasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen². Insofern sind nur geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält 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 und die Festsetzung zur Dachbegrünung der Tiefgarage.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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.

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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst 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.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich keine Kosten. Die Realisierung der Maßnahme ist für 2017 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Der Neubau eines Gebäudes wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt

wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Freihaltung der privaten Grünfläche von baulichen Anlagen.

11 Altablagerungen und Altlasten

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

12 Bergaufsicht

Die Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt führt in der Stellungnahme vom 24.05.2016 folgendes aus:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

13 Denkmalschutz

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).

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

16 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

NRM Netzdienste RheinMain, Schreiben vom 23.05.2016

Seitens der NRM bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Nebenanlagen (Raiffeisenstraße 14) ein Gashausanschluss befindet. Wird wegen der Neubauten eine Trennung des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich, so ist diese kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, soll man sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, tel. 069 213-26628, a. hillebrandt@nrm-netzdienste.de wenden.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel“ der Mainova einzuhalten. Bestandsunterlagen können unter www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads angefordert werden.

Syna GmbH (Stellungnahme vom 25.04.2016)

Gegen die Bauleitplanung werden unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet, dass die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Es wird um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens gebeten.

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.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen 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.

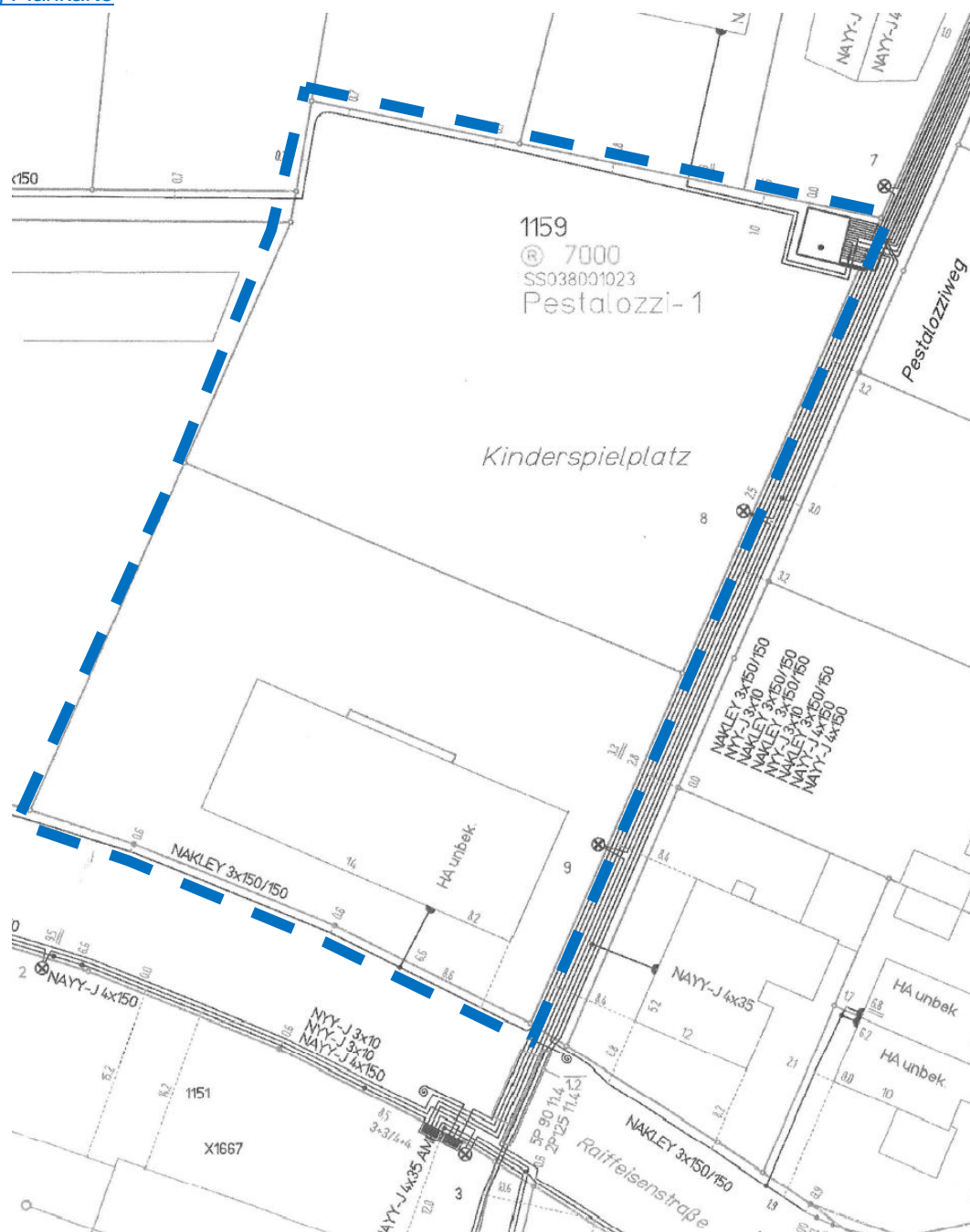
Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen wird gebeten sich an die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu wenden.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Auszug Plankarte



genordet, ohne Maßstab

17 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Schreiben v. 25.05.2016)

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (08/2016)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental (03/2016 mit Ergänzungen von 07/2016)
- [Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen \(TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016\)](#)

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 10.12.2014, Bekanntmachung: 03.03.2016

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB** durch eine Bürgerinformationsveranstaltung: 08.03.2016, Bekanntmachung: 03.03.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 25.04.2016 – 31.05.2016 (einschließlich), Bekanntmachung: 09.04.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 12.04.2016, Frist: 31.05.2016 (einschließlich)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

aufgestellt:

aufgestellt:


Plan|ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0