

Anlage 1

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Fassung vom 23.11.1999 (BGBl. I S.137),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1546),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1576),
 Hochbau-Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.03.2011 (BGBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (BGBl. I S. 457, 475).

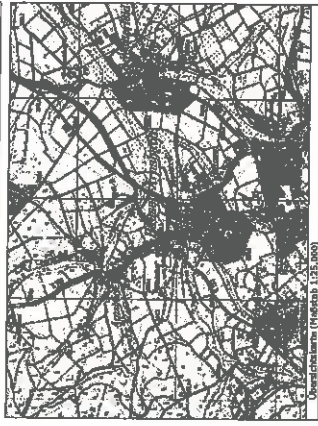
Verfahrensübersicht
 (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtrats-
 neuanwahl vom 18.03.2015 gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtrats-
 neuanwahl vom 18.03.2015 gefasst.
 Die Überwachungsbehörde gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordentlich benachrichtigt.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
 18.03.2015 bis 18.04.2015.
 Die Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 HBO i.d.F. vom
 15.03.2011 und § 8 HBO i.d.F. vom 15.03.2011 wurden durch die Stadtrats-
 neuanwahl vom 18.03.2015 gefasst.
 Die Festsetzungen sind in der
 Aufstellungsbeschluss
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Beschlusses mit dem Neuzugang
 der für die Rechtsformänderung maßgebenden Verzeichnisse übereinstimmt.
 Neu-Anspach, den
 Bürgermeister
 Beschlusstext
 Der Beschlusstext ist durch entsprechende Beschlusstexte gem. § 10 Abs. 3
 BauGB in Kraft getreten.
 Neu-Anspach, den
 Bürgermeister

Katastramtliche Darstellungen

Flurgrenze
 Polygonpunkt
 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien
 Fl. 5
 Flurstücknummer
 Flurstücksumme
 vorhandene Belegung

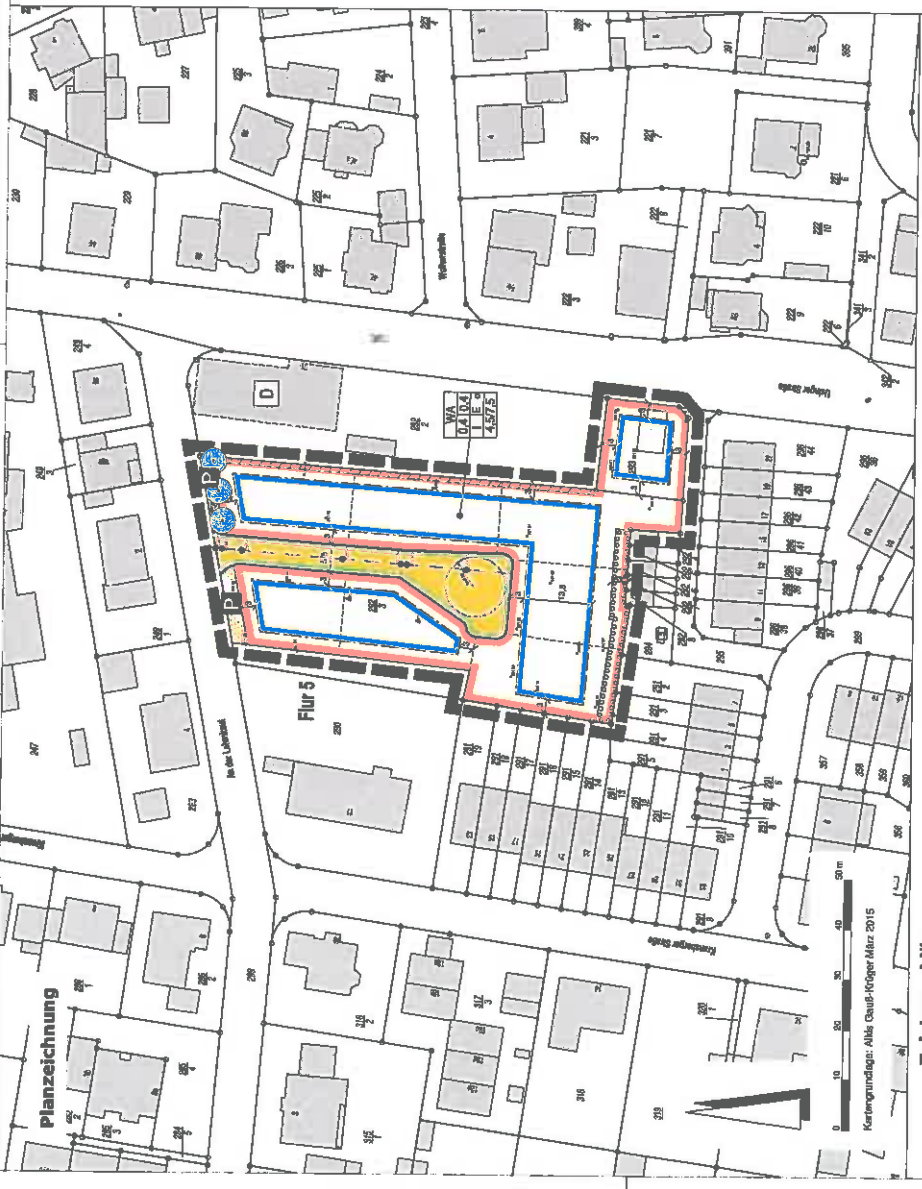
Stadt Neu-Anspach
 Stadttell Westerfeld
 Bebauungsplan
 "Auf der Lehmkauf"

Stand: 04.05.2016
 10.08.2016
 Bearbeitet: Schieb
 CAD: JAK
 Maßstab: 1 : 500

Fassung zum Satzungsbeschluss

Plan*IS*



Planzeichnung

Art der beabsichtigten Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 1, § 10 Abs. 1 Nr. 2)
 Allgemeine Wohngebiete (AW)

MAZ der beabsichtigten Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 1, § 10 Abs. 1 Nr. 2)
 0,4
 maximale Grundflächendeckung (GRZ)
 0,4
 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 I
 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Z)
 4,5/7,5
 Treppenhöhe / Freifläche (m)

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbahnverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 hier: Parkflächen

Flächen, Nutzungsgebühren, Maßstab und Flächen
 für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 2)

Erhaltung: Bäume
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
 und anderen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Sondernutzung
 bestehende Höhen m. d. NN
 geplante Höhen m. d. NN

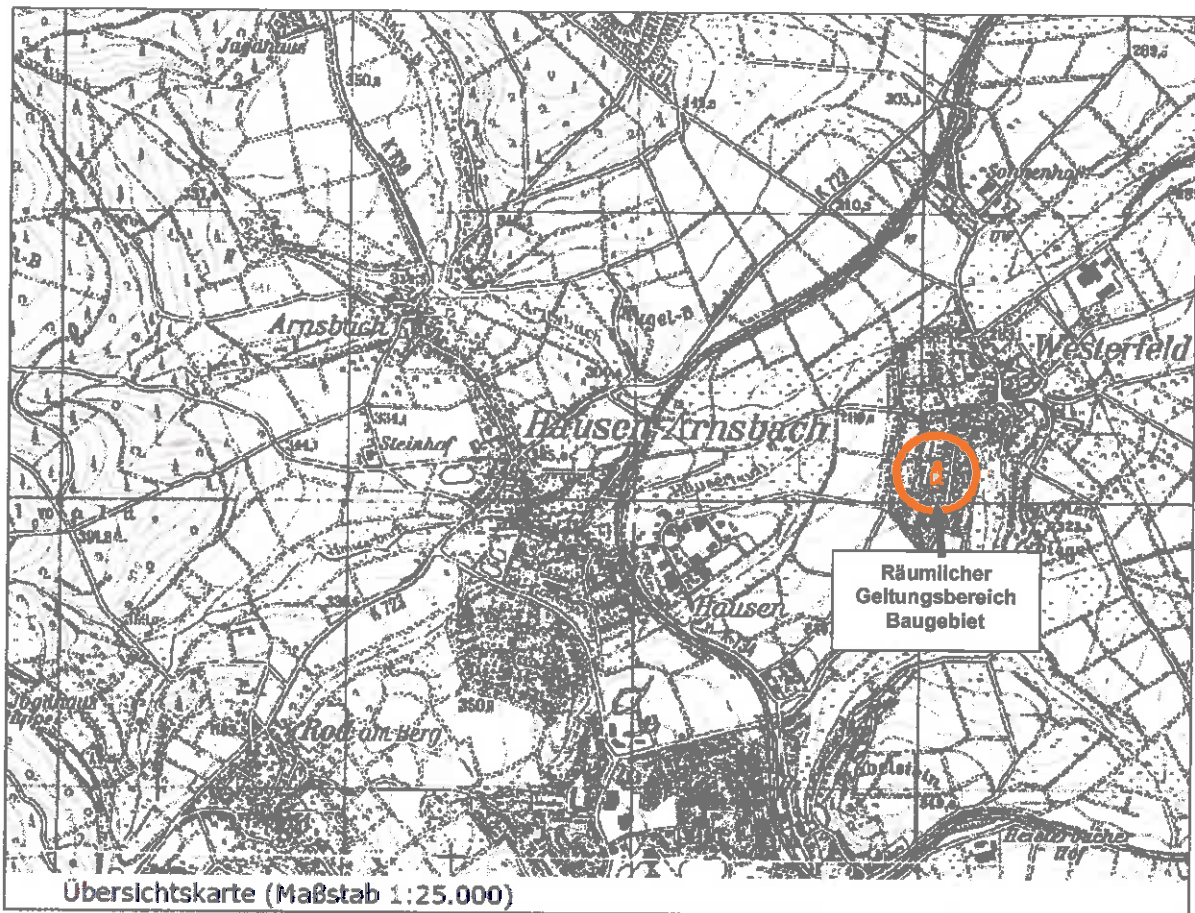
Zeichenerklärung

offene Baulücke
 nur Einzelhäuser zulässig
 Belegungsfläche

Textliche Festsetzungen

Planstand 18.08.2016: Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	TH	FH
WA	0,4	0,4	I	o	E	4,50 m	7,50 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Mindestabstand von 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand. Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

3.2 Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m² zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

- 6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Ortsrandeingrünung: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes ist eine min. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste C4, Nr. 2, heimische Sträucher) anzulegen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten C4 Nr. 1-3 zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².
- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)**
- 1.1 **Dachformen- und Neigungen:** Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Als Dachneigungen der Hauptgebäude sind mindestens 20 ° und höchstens 35° zulässig. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- 1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.
- 2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
- 2.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen. **Stützmauern innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs dürfen max. 1,00 m hoch sein.**
- 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.
- 4 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 5 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 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.

2 Denkmalschutz**2.1 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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).

2.2 Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Kulturdenkmals Usinger Straße 51. Es handelt sich um die im Jahre 1908 gebaute Reformschule mit Lehrerwohnung, die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde, die aber im Ortskern auch eine große städtebauliche Wirkung entfaltet. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann. (§ 16 Abs. 2 HDSchG)

3 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn u. Sorten	Crataegus x prunifolia	- Weißdorn u. Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle u. Sorten	Sorbus aucuparia	- Eberesche u. Sorten
Carpinus betulus	- Hainbuche u. Sorten	Tilia cordata	- Winterlinde u. Sorten

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbime	Comus sanguinea - Hartriegel
Berberis vulgare - Berberitze	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Ligustrum vulgare - Liguster
Comus mas - Kornelkirsche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Echter Schneeball

Artenliste 3 Kleinsträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten - Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten - Apfelrose
Ligustrum vulgare `Lodense` - Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten - Spieren
Lonicera pileata - Heckenkirsche	Vinca major – Immergrün

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix - Efeu	Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Rosa spec.- Kletterrose	Clematis vitalba - Waldrebe
Humulus lupulus - Hopfen	Polygonum aubertii – Knöterich
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Wisteria sinensis. – Blauregen

5 Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Das gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

6 Altablagerungen

Vor Baubeginn sind Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RUP) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

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

Planstand: 18.08.2016

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

10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	17
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	17
10.2.2	Deckungsnachweis	18
10.2.3	Technische Anlagen	18
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	18
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	18
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	18
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	19
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	19
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	19
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	19
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	19
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	20
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	20
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	20
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	20
10.4	Abwasserbeseitigung	20
10.4.1	Gesicherte Erschließung	20
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	20
10.5	Abflussregelung	23
10.5.1	Abflussregelung	23
10.5.2	Vorflutverhältnisse	23
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	23
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	23
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	23
11	Altablagerungen und Altlasten.....	23
12	Denkmalschutz.....	24
15	Bodenordnung	27
16	Kosten.....	27
19	Verfahrensstand.....	28

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach plant, den Bolzplatz zwischen Usinger Straße und An der Lehmkauf an dieser Stelle aufzulösen und das Grundstück für eine Wohnnutzung im Sinne einer „Innenentwicklung“ zu nutzen. Alternativflächen für die Anlage einer Spielwiese, die nicht rundherum von Wohnbebauung umschlossen ist, sind auf einem Grundstück in Westerfeld-Nord bereits im Gespräch. Vorgesehen ist auf diesem zentral gelegenen Grundstück zwischen Usinger Straße und An der Lehmkauf die Anlage von acht Gebäuden, die dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben sollen, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße An der Lehmkauf aus.

Planziel des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 24.03.2016 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Westerfeld nördlich der Straße An der Lehmkauf und westlich der Usinger Straße. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	An der Lehmkauf und bestehende Wohnbebauung
Westen:	Kindertagesstätte und bestehende Wohnbebauung (Hausgruppen)
Süden:	Garagen und bestehende Wohnbebauung (Hausgruppen)
Osten:	Usinger Straße und Dorfgemeinschaftshaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Lehmkauf“ umfasst die Flurstücke 292/3 und 293, Flur 5, in der Gemarkung Westerfeld.

Abb.: Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von www.google-earth.de (Mai 2016)

genordet, ohne Maßstab

Ansichten:



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). Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auf der nach Abzug der Verkehrsfläche zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche können rd. 8 Einzelhäuser mit bis zu **einem Vollgeschoss** entstehen.

Der regionalplanerische Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten/ha für den ländlichen Siedlungstyp wird mit der vorliegenden Planung nicht überschritten. Der untere Wert darf ausnahmsweise unterschritten werden.

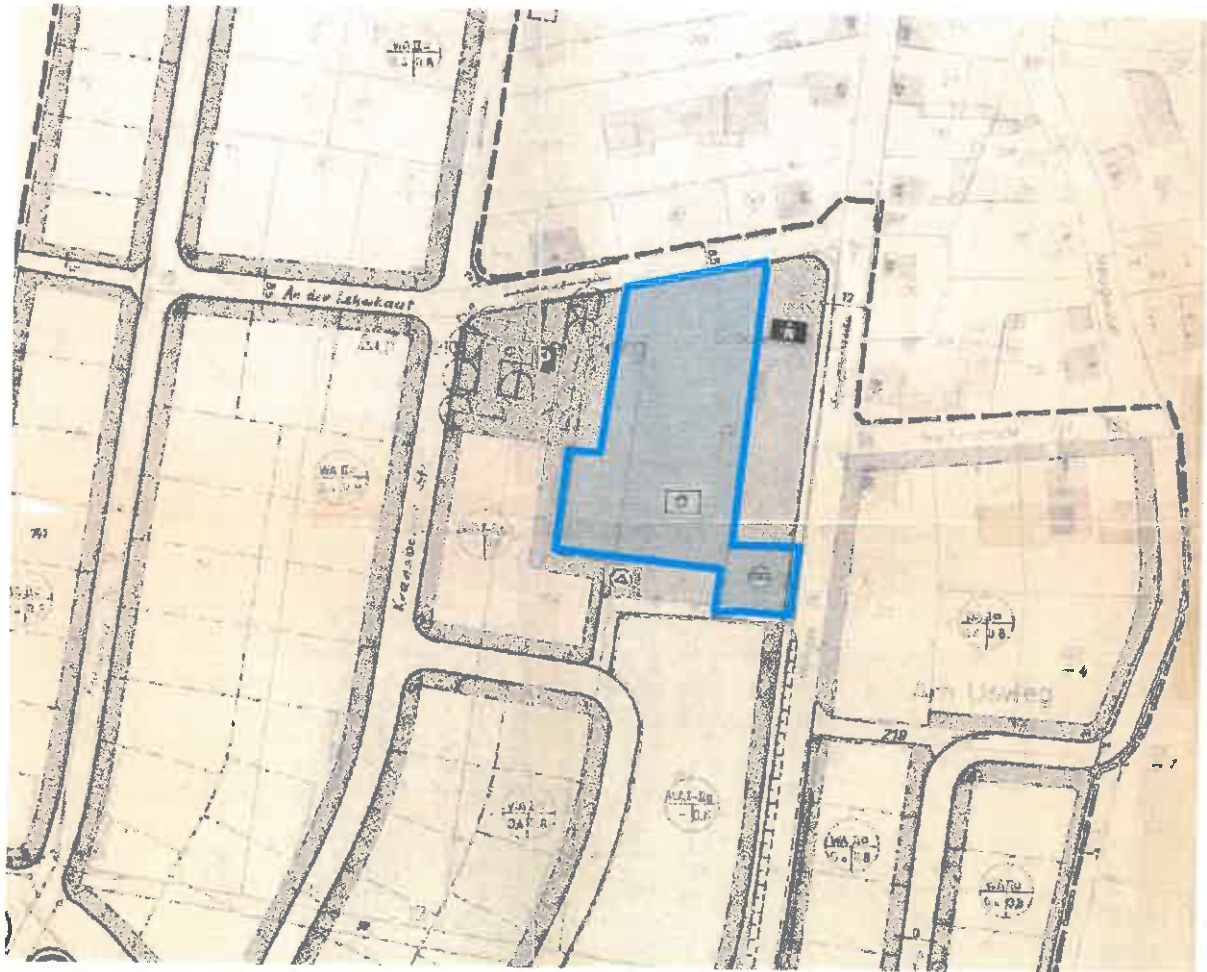
1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4/IV „Am Kellerborn“ (1973).

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/IV „Am Kellerborn“ (1973) setzt den Bereich als Spielplatz, Trafostation und Wasserwerk fest

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Kellerborn“ (1973)



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4/IV „Am Kellerborn“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „An der Lehmkauf“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO₁₉₉₀).

1.3.4 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird der Bereich des Bolzplatzes (Flst. 292/3) als öffentliche Grünanlage dargestellt. Das Flst. 293, auf dem sich das kleine Gebäude (ehem. Wasserwerk) befindet, ist als bebauter Bereich gekennzeichnet.

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 steigt das Gelände um rd. 3 m in südlicher Richtung an (von 299 auf 302 müNN). Auf dem 1/3 ist ein Geländeversprung von rd. 2 m. Die anschließenden Flächen des jetzigen Bolzplatzes sind aufgeschüttet.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird überwiegend als Bolzplatz genutzt. Im nördlichen Anschluss zur Straße „An der Lehmkauf“ befindet sich ein Stellplatz für Altglas- und Kleidercontainer. Eine Baumreihe zur Straße An der Lehmkauf bildet den Abschluss. Im südwestlichen Teil (Flst. 293) ist ein kleines Gebäude (ehem. Wasserwerk) mit Vorplatz und Eingangspodest vorhanden. An das Gebäude ist in Richtung Usinger Straße eine Bushaltestelle angegliedert. Ein asphaltierter Zufahrtsweg führt seitlich des Gebäudes zur Bolzplatzfläche. Teile des Grundstücks im Westen wurden bereits der Freifläche des anschließenden Kindergartens zugeschlagen. Die Bushaltestelle an der Usinger Straße bleibt von der Planung unberührt.

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 Usinger Straße und die Straße An der Lehmkauf gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ liegt zentral im Ortsgrundriss und ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Der mittlerweile untergenutzte städtische Bolzplatz 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 also den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich aufzustellen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ 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. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. 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 erfolgt 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

Vorgesehen ist auf diesem zentral gelegenen Grundstück die Anlage von insgesamt 8 Gebäuden, die dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben sollen, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße An der Lehmkauf aus.

Die Firma selbst beschreibt das in diesem Bereich geplante Vorhaben wie folgt:

Neues Wohnmodell für die Generation 55+

Mit den "Rubin-Residenzen" wird in Neu-Anspach Westerfeld ein neues Wohnmodell für Familien und Singles umgesetzt. Hier entstehen 8 Bungalows, die es dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung "Rubin-Residenz+" sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben.

Die Bungalows werden mit 80 bis 120 m² Wohnfläche auf persönliche Bedürfnisse und individuelle Wünsche hin konzipiert. Die angeschlossene Pflegegesellschaft Humanitas, Sabine Tietzmann Alsfeld, sowie die Dienstleistungsgesellschaft Humanitas Domizil stehen auf Wunsch und bei Bedarf schon ab dem Tag des Einzugs mit dem vollen Dienstleistungs- Betreuungs- und Pflegeangebot zur Verfügung.

Ganz gleich, ob Gärtnerarbeiten, Hausmeisterservice, Winterdienst, Betreuungs- oder Pflegeaufgaben, alle Leistungen können einzeln und individuell bestellt werden.

Die "Rubin-Residenzen" bieten damit die perfekte Verbindung von Lebensqualität im Eigenheim mit der Sicherheit eines umfassenden Dienstleistungs- und Pflegeangebotes.

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,
- 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).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 = 0,4** fest. Die Festsetzung unterschreitet Obergrenze des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen, gestattet aber die geplante kleinteilige Bebauung bei einer **eingeschossigen 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 min-

destens 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 nach Abstimmung mit dem [Landesamt für Denkmalpflege bezogen auf das Kulturdenkmal, Usinger Straße 51](#) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 1$ fest. Die Festsetzung [unterschreitet die in der Umgebung anzutreffenden Gebäudehöhen](#), entspricht aber der städtebaulichen Konzeption, die gegenwärtig auf der Fläche barrierefreie Bungalows vorsieht.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

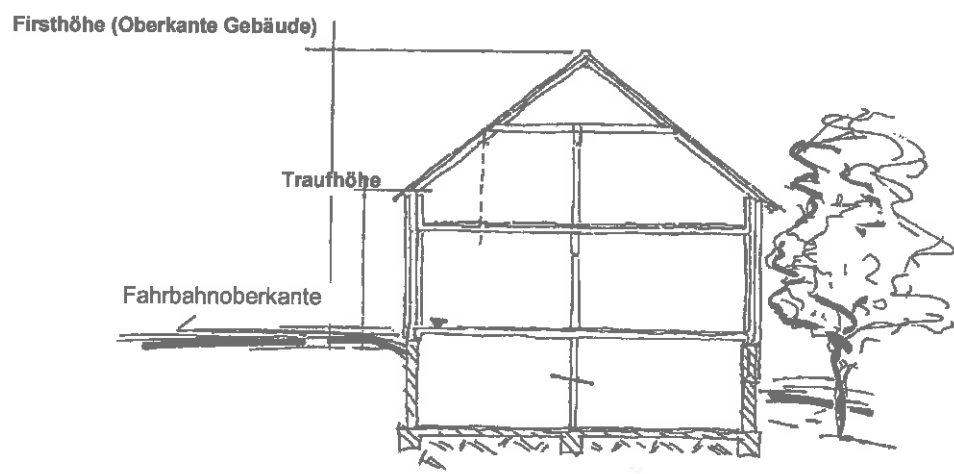
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen.

Parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung erstellt, in der die Straßenhöhen im Endausbauzustand bereits festgelegt wurden. Die Oberkante der Straße wird im Norden bei rd. 299 m ü. NN und im Süden bei rd. 301 m ü. NN zum Liegen kommen. Zur Konkretisierung der Höhenfestsetzungen, werden die zukünftigen Deckenhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

[Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen \(FH und TH\) werden entsprechend der Reduktion auf ein Vollgeschoss ebenfalls reduziert.](#) Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe bzw. die maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss (siehe Systemskizze).

Systemskizze



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich einheitlich eine offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Festsetzungen zur Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken sind nicht erforderlich, da die getroffenen Festsetzung i.V.m. dem relativ kleinen Grundstück ausreichen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

3.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Mindestabstand von 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Brutto-rauminhalt).

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der in Wohngebäuden (Einzelhäusern) zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 begrenzt. Mit der Festsetzung wird insbesondere das städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Struktur des Baugebietes in Bezug auf die Wohnform verfolgt.

3.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße An der Lehmkaute. Die Stichstraße mündet in einer angemessen dimensionierten Wendeanlage.

3.9 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Stellplätze den Erhalt von einheimischen Laubbäumen und im Süden im Bereich des Gartens die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

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 Siedlungsstrukturen 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 Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20 ° und höchstens 35° zulässig sind. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. 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 bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren sind oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen 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 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und Hecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen. **Stützmauern innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs dürfen max. 1,00 m hoch sein. Die Festsetzung wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Kulturdenkmal Usinger Straße 51 in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege konkretisiert.**

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 Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße An der Lehmkaute. Die Stichstraße wird als Mischverkehrsstraße mit einer Breite von 5,50 m ausgeführt. Damit ist ein Begegnungsverkehr LKW /PKW möglich. Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet, der ein Wenden für PKW ermöglicht. Ein dreiaxsiges Müllfahrzeug kann ebenfalls wenden, muss aber rangieren¹.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Am Mühlgraben“ liegt in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet und ist somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.500 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

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.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

¹ Ingenieurbüro Wieland, 61250 Usingen/Ts., Erschließungsplanung vom 22.02.2016

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht wurde im Schreiben vom 14.07.2016 auf folgendes hingewiesen:

Westlich grenzt an das Plangebiet die Anlage eines sogenannten „Vereinshauses“ an. Dies befindet sich im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzungen dieses Gebäudes könnte sich unter Umständen störend auf die zukünftige Nachbarschaft des „Vereinshauses“ auswirken. So wurde aufgrund einer fehlenden Belüftungsanlage für die Nutzung des „Vereinshauses“ Auflagen zu Fenstern und Türen getroffen. Diese Auflagen besagen im Wesentlichen, dass während der Nutzung des „Vereinshauses“, die gesamte Fensterfront und Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Da sich bisher auf der östlichen Seite des „Vereinshauses“ keine unmittelbar angrenzende Bebauung befindet, dürfen die Fenster zu dieser Seite zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Jedoch relativiert sich das Störungspotential der Art der Nutzung des „Vereinshauses“ auf die bestehende und auch auf die zukünftige Nachbarschaft, da die Nutzung des „Vereinshauses“ in der Nachtzeit (22:00 Uhr- 06:00 Uhr) nach TA Lärm nicht gestattet ist.

Im schlimmsten Fall können für die Nutzungen des „Vereinshauses“, bei einer zukünftigen Wohnnachbarschaft auf der östlichen Seite, weitere Einschränkungen bis hin zu Verboten der Nutzung erfolgen, solange beispielsweise über die östlich liegenden Fenster gelüftet werden muss.

Im Osten grenzt an das überplante Gebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte an. Hier gilt für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes folgendes zu beachten: Nach § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen, ausgehend von dieser Kindertagesstätte, keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies bedeutet, die Anlage der Kindertagesstätte darf die vorgegebenen Richtwerte nach TA Lärm überschreiten, solange die sehr hohe Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Einwirkort der Nachbarschaft nicht erreicht wird. In der Regel erreicht keine heutige Einrichtung, die nach diesen Kriterien betrieben wird, die aktuelle Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Im Ergebnis kann für das Bauleitplanverfahren insofern folgendes festgehalten werden:

Bei der örtlichen Lage und der identischen Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass die bereits jetzt eingeschränkte Nutzung des „Vereinshauses“ durch die geplanten Wohnbauflächen immissionsschutzrechtlich nicht erheblich weiter eingeschränkt wird.

Auf der Grundlage des § 22a des BImSchG müssen die Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich der Kindertagesstätte sowohl im Bereich der bestehenden als auch im Bereich der geplanten Wohnnachbarschaft als sozialadäquat hingenommen werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld überwiegender Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern grundsätzlich entsprochen werden.

Um diese Nähe und die grundsätzlich vorhandene Möglichkeit von Störwirkungen jedoch auch für den zukünftigen Erwerber deutlich zu machen, werden im Rahmen der Kaufverträge ergänzende Vereinbarungen getroffen.

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

Im Rahmen einer orientierenden Voruntersuchung² wurden zur Erkundung der im geplanten Neubaubereich gegebenen Schichtensituation am 28.10.2015 insgesamt 6 Stück Rammkernsondierungen (Bohrungen 1-6) stichprobenhaft verteilt mit Aufschlusstiefen zwischen 4 bis 6 m unter jeweiliger Geländeoberfläche niedergebracht.

Der Gutachter beschreibt die Situation wie folgt:

Wie aus den erstellten Schichtenprofilen genauer zu ersehen ist, zeigten sich unterhalb einer etwa 20 bis 30 cm dick vorhandenen Oberbodenauflage (feinsandig, organisch und teils mit Kiesen, Wurzelresten und einzelnen Schotteranteilen durchsetzte Schluffe) innerhalb der oberen Bodenzone, soweit anhand der Bodenstruktur im Sondierrohr erkennbar, aufgefüllte und/oder umgelagerte Böden, welche sich aus feinsandig, teils kiesig und tonig sowie vereinzelt auch kleinen Bauschuttresten durchsetzten Schluffschichten von steifer bis halbfester bis hin zu teils auch halbfest-fester Konsistenz zusammen-

² Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

setzen und in unregelmäßiger Mächtigkeit, soweit im Sondierrohr erkennbar, bis etwa 0.90 bis rund 3.00 m (einmalig im Bohrbereich 2) unter Geländeoberfläche reichen.

Weiterfolgend ergaben sich bis zu den jeweiligen Endteufen gewachsene, feinsandig und teils tonig und kiesig (Kiese teils in der Form von Schiefersteinen) durchsetzte Schluffschichten von steifer, über halbfester, bis hin zu halbfest-fester und teils auch fester Konsistenz. Die Schluffe liegen bereichsweise auch mit unscharf ausgeprägten Übergangszonen in schieferersatzartiger Form vor.

Grundwasser - Schichtenwasser

Während der Durchführung der Sondierarbeiten konnte bis zu den jeweiligen Endteufen kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierlöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass die innerhalb von Sondierbohrungen jeweils vorgefundene hydrologische Situation nur einen augenblicklichen Kurzzeitzustand darstellt und dass bei entsprechend längerer Beobachtung ggf. auch ein Grundwasserzulauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Das definitive langzeitliche örtliche Grund- bzw. Schichtenwasserverhalten mit Ermittlung der tatsächlichen Schwankungs-Bandbreite kann naturgemäß nur über den örtlichen Einbau von Dauer-Grundwassermessstellen mit entsprechend langjährigen Beobachtungen genauer ermittelt werden, zumal das Grundwasser bei Hochwasserperioden und/oder aufgrund ggf. umliegender Bautätigkeiten zeitweiligen Veränderungen unterworfen sein kann.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den hier gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig anstehenden Bodenschichten beispielsweise während längerer Regen- bzw. Nassperioden mit länger verweilendem, drückendem Stau- bzw. Schichtenwasser in praktisch jeder beliebigen Tiefenlage zu rechnen ist.

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

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück ergibt sich unter der Annahme von rd. 8 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.095 cbm/a. Bei rd. 16 Wohneinheiten wären das unter den gleichen Bedingungen 2.190 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

10.2.3 Technische Anlagen

Das Neubaugebiet wird mittels einer Stichleitung DN 100 GGG an die vorhandene Wasserleitung DN 100 GGG in der Straße „Auf der Lehmkauf“ angeschlossen. Der Abzweig wird als vollständiges Kreuz mit drei Schiebern und einem Unterflurhydrant ausgebildet. Am Ende der neuen Leitung wird ein Unterflurhydrant angeordnet, der neben der Brandbekämpfung auch der Spülung und der Entlüftung dient.

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 wurde ein Bodengutachten eingeholt. Die hier anstehenden Bodenschichten sind gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zisternen einzubauen sind.

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. Während der Durchführung der Sondierarbeiten konnte bis zu den jeweiligen Endteufen (hier: zwischen 4 und 6 m) kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierlöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken.

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 (z.B. Unterkellerungen, Tiefgaragen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Vorliegend sind keine Tiefgaragen geplant. Auch Unterkellerungen sind bisher keine vorgesehen. Es ist vorliegend auch aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Barrierewirkungen entstehen.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die geplanten Maßnahmen auf die Verlegung von Leitungen und ggf. 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 Kluffgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen³. Insofern sind nur geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen, so dass auch keine Maßnahmen zur Sicherung 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 wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erschließungsplanung⁴ durchgeführt. Diese trifft im Erläuterungsbericht hierzu folgende Aussagen:

Die zu kanalisierende Fläche beträgt rd. 0,34ha.

Es wird von einer Versiegelung von rd. 65% ausgegangen.

Der Berechnungsregen wird für ein 3-jährliches Ereignis mit 15-minütiger Dauer festgelegt, wobei ein Sicherheitszuschlag von 10 gewählt wird.

Nach dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes beträgt der $r_{15,3} = 141,2$ l/s/ha.

Mit dem 10%-tigen Zuschlag wird ein Berechnungsregen erhalten von:

$$1,10 \times 141,2 = 155,3 \text{ l/s/ha.}$$

Der Oberflächenabfluss beträgt somit:

$$Q_{15,3} = 0,65 \times 0,34 \text{ ha} \times 155,3 \text{ l/s/ha} \times 1,263 = 43,35 \text{ l/s}$$

Die Trockenwettermenge wird wie folgt abgeschätzt:

Das Areal wird in 7 Parzellen eingeteilt.

Jede Parzelle wird mit 4 Personen bewohnt.

Bei einem Wasserverbrauch von 120 l/E/tag ergibt sich ein Spitzenabfluss von:

$$Q_T = (7 \times 4 \text{ E} \times 120 \text{ l/E/Tag}) / (8 \text{ Std/Tag} \times 3.600 \text{ sec/Std}) = 0,12 \text{ l/s}$$

Der Gesamtabfluss beträgt:

$$Q_{\text{ges.}} = 43,35 + 0,12 = 43,47 \text{ l/s}$$

Bei einem minimalen Gefälle von 4,74% und einem gewählten Durchmesser von 300 mm und der Rauheit von 1,5 mm wird ein Abfluss bei Vollfüllung erreicht von:

$$Q_{\text{voll}} = \text{rd } 214 \text{ l/s} \gg 43,47 \text{ l/s}$$

Es wird im Mischsystem entwässert, da für die Vorflut in der Straße „Auf der Lehmkauf“ nur ein Mischwasserkanal DN 250 vorliegt.

Der Übergang des geplanten Kanals DN 300 in den vorhandenen Kanal DN 250 wird mit einem gemauerten Schachtunterteil hergestellt.

In den vorhandenen Kanal DN 250 in der Straße „Auf der Lehmkauf“ entwässert bisher eine Fläche von 0,21 ha.

Mit der oben genannten Regenspende von 155,31/s/ha ergibt sich ein Gesamtabfluss von:

$$Q_{\text{ges}} = 43,47 \text{ l/s} + 0,21 \text{ ha} \times 155,3 \times 1,263 = 70,24 \text{ l/s}$$

⁴ Ingenieurbüro Wieland, 61250 Usingen/Ts., Erschließungsplanung vom 22.02.2016

Die vorhandene Abflusskapazität beträgt mit dem Gefälle von 5,42 % und der Rauheit $k_b = 1,50$ mm:

$$Q_{\text{voll}} = \text{rd } 140 \text{ l/s.}$$

D.h., bei Anschluss des neuen Baugebietes ist der vorhandene Kanal nur zu rd. 50% ausgelastet.

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.

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.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten eingeholt. Die hier anstehenden Bodenschichten sind gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zisternen einzubauen sind.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Westerfeld 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 die **Erschließungskosten**. Der Beginn der Erschließung ist für Herbst / Winter 2017 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

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. Zudem wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgestellt, dass der vorhandene Kanal bei Anschluss des neuen Baugebietes nur zu rd. 50% ausgelastet ist. Die geplante Bebauung 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. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer Abflussmenge zu rechnen ist, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen und sinnvollen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung und Festsetzung von Zisternen) 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.

Auch im Rahmen der orientierenden Voruntersuchung konnten nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bittet nach Durchsicht des Bodengutachtens⁵ in der Stellungnahme vom 12.07.2016 um die Aufnahme des folgenden Hinweises:

Vor Baubeginn sind Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RUP) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Begründet wird Bitte um Aufnahme des o.g. Hinweises wie folgt:

Die im Jahre 2015 durchgeführten Untersuchungen zeigen im Bereich des Bebauungsplanes Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m. Es wurde nur inertes Material und keine Deponat aufgefunden, eine Abgrenzung der Ablagerung fand nicht statt. Die Analytik wurde als reine Entsorgungsanalytik nach LA-GA mit Mischproben durchgeführt und entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, kann jedoch als Hinweis auf unbelastetes Erdreich gewertet werden denn bis auf einen geringen Gehalt an Nickel – der knapp unterhalb des Prüfwertes der BodSchVO liegt – wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hinsichtlich flüchtiger deponiespezifischer Stoffe wie LHKW, BTX und Deponiegase (z.B. Methan) ist das Gutachten nicht verwertbar.

Nach Angaben der Stadt sind vor Beginn der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen, Bodenverbesserungen bzw. ein möglicher Bodenaustausch vorgesehen. Auf weitere Untersuchungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden.

Bei einem Fund von Deponiegasen im Rahmen der bauvorbereitenden Untersuchungen wären hinsichtlich einer möglichen Methangasbildung aus dem Deponiekörper die für diese Fragen zuständigen Behörden (Brandschutz und Gesundheitsamt) zu beteiligen.

12 Denkmalschutz

Bodendenkmal

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).

Kulturdenkmal

Die Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt weisen darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahr 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete.

⁵ Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann. (§ 16 Abs. 2 HDSchG).

In die Plankarte des Bebauungsplans wurde zur Klarstellung ein „D“ für „Kulturdenkmal“ eingetragen.

Die Denkmaltopographie führt zu dem Standort Folgendes aus:

Usinger Straße 51 5, Flst. 292/2

Ev. Gemeindezentrum

Westerfeld hatte ab 1720 eine Dingschule und erbaute, nachdem es laut fürstlichem Edikt von 1781 ständig eine Schule zu unterhalten hatte, damals möglicherweise eines erstes Schulhaus (um 1750 53 Kinder, 1776 23 Kinder). 1908 erstellte die Gemeinde am Ortsausgang in Richtung Anspach ein der Mode der Zeit folgendes Gebäude, das Schulraum und Lehrerwohnung unter einem Dach vereinte. Der Bau fügt sich zusammen aus einem kubisch zweigeschossigen Teil mit Satteldach und einem seitliche angefügten, längsrechteckig eingeschossigem Teil mit Walmdach. Ersterer ist frontal mit einer die Fassaden von drei Bürgerhäusern nachempfindenden Scheinarchitektur lebhaft gestaltet. Zur Rechten aus den Fassadenverbund leicht vorgezogen die von Schweifgiebel bekrönte Achse mit dem runden Natursteinbogen des Eingangs, zur Linken über der ungegliederten und verputzten Sockelwand Fachwerkarchitektur (Fränkischer Erker mit Brüstungsschmuck, konstruktiv gefügtes Giebelfeld), mittig aufragend ein übersetzter und verschiefter Giebel mit Firstnase. Ähnlichkeiten mit der Schauseite des 1909-12 nach Entwurf Eduard Göpfert in Grävenwiesbach erbauten Bahnhofes sind nicht von der Hand zu weisen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 21.06.2016 zunächst Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf angemeldet, da aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt.

Daraufhin wurde das geplante Vorhaben skizziert und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dargelegt werden konnte, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 unter dem Vorbehalt die Bedenken zurückgestellt, dass im Bebauungsplan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer vorgesehen wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf $Z = 1$ reduziert. Gleichmaßen reduziert werden auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und entsprechend die Geschossflächenzahl. Die Festsetzung zur Beschaffenheit von Stützmauern wird dahingehend konkretisiert, dass die maximal zulässige Höhe in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich auf maximal 1 m beschränkt wird.

Die Planänderungen entfalten neben der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange nachbarschützende Wirkung.

13 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. 29.06.2016)

14 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Syna GmbH (Stellungnahme vom 07.07.2016)

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.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Sollte der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, soll die Stadt sich an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137 wenden.

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.

Die Syna GmbH weist vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

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.

Abschließend wird darauf hinweisen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

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.

NRM Netzdienste RheinMain, Schreiben vom 11.07.2016

Seitens der NRM bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungseinrichtungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

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.

Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

16 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes (**Kulturdenkmal**) 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
- **den Schutz des Baumbestands und**
- **den Umgang mit Altablagerungen.**

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (08/2016)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.03.2015, Bekanntmachung: 03.06.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 13.06.2016 – 15.07.2016 (einschließlich), Bekanntmachung: 03.06.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 07.06.2016, Frist: ____.

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

/Anlagen (siehe Gutachten)

aufgestellt:

aufgestellt:


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

**Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Westerfeld**

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

Planstand: 18.08.2016

Bearbeitung: Büro Weiss und Becker
Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH
Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084



Bearbeitung Fauna:

Plan Ö, Dr. René Kristen
Industriestraße 2a, 35444 Biebertal Fellingshausen

Inhalt:

1	Einleitung.....	3
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung	3
1.3	Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze.....	4
1.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	4
1.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	4
1.6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	5
2.1	Boden und Wasser	5
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
2.4	Landschaft	14
2.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	15
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	15
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3	Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	17
4	Eingriffsregelung.....	14
5	Anhang	19
5.1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes	19

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,4. Es ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Als Traufhöhe werden 4,5 m und als Firsthöhe 7,5 m im Bebauungsplan festgelegt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „An der Lehmkauf“ mit Stichstraße und Wendehammer. Westlich der geplanten Erschließung soll im Anschluss der Straße „An der Lehmkauf“ eine Parkplatzfläche ausgewiesen werden. Östlich des Einmündungsbereichs der Erschließungsstraße ist der Erhalt von drei Laubbäumen vorgesehen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist im Übergang zu den vorhandenen Gärten und der Reihenhausbebauung die Anlage einer Hecke mit heimischen Laubsträuchern geplant.

1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 0,37 ha große Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage Westerfeld, westlich der Usinger Straße und umfasst die Flst. 292/3 und 293 (Flur 5). Die Fläche wird überwiegend als Bolzplatz intensiv genutzt. Im nördlichen Anschluss zur Straße „An der Lehmkauf“ befindet sich ein Stellplatz für Altglas- und Kleidercontainer. Im südwestlichen Teil (Flst. 293) ist ein kleines Gebäude (ehem. Wasserwerk) mit Vorplatz und Eingangspodest vorhanden. An das Gebäude ist in Richtung Usinger Straße eine Bushaltestelle angegliedert. Ein asphaltierter Zufahrtsweg führt seitlich des Gebäudes zur Bolzplatzfläche.



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: www.google.de/maps, abgerufen 06.04.2016)

Im Norden grenzt an das Plangebiet die Straße „An der Lehmkauf“ mit anschließender Wohnbebauung. Im Osten schließt der ev. Kindergarten „Feldmäuse“ mit Spielplatzflächen an. In nordwestlicher Richtung befinden sich ein öffentlicher Spielplatz sowie das Dorfgemeinschaftshaus von Westerfeld. Im Südwesten und Süden grenzen Hausgärten sowie Garagen an.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING¹ zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5), das weitgehend ackerbaulich genutzt wird. Ausgenommen dabei sind die Talauen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze

Regionaler Flächennutzungsplan 2014

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (Planstand 31.12.2014) als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4/IV „Am Kellerborn“ (1973). Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/IV „Am Kellerborn“ (1973) setzt den Bereich als Spielplatz, Trafostation und Wasserwerk fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4/IV „Am Kellerborn“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Lehmkauf“ ersetzt.

Landschaftsplan (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) 2001

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird der Bereich des Bolzplatzes (Flst. 292/3) als öffentliche Grünanlage dargestellt. Das Flst. 293, auf dem sich das ehem. Wasserwerk befindet, ist als bebauter Bereich gekennzeichnet.

1.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden hierzu keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen. Sämtlich entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verrieseln.

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

1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben.

1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die innerhalb des Siedlungsgebietes geplante Entwicklung von Wohnbebauung unterbleibt ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Der hier vorliegende Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und in den bebauten Bereichen stark beeinträchtigt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Boden und Wasser

Boden

Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des betroffenen Bodens mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de> sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg).

Im Rahmen einer orientierenden Voruntersuchung² wurden zudem zur Erkundung der im geplanten Neubaubereich gegebenen Schichtensituation am 28.10.2015 insgesamt 6 Stück Rammkernsondierungen (Bohrungen 1-6) stichprobenhaft verteilt mit Aufschlusstiefen zwischen 4 bis 6 m unter jeweiliger Geländeoberfläche niedergebracht. Der Gutachter beschreibt die Situation wie folgt:

Wie aus den erstellten Schichtenprofilen genauer zu ersehen ist, zeigten sich unterhalb einer etwa 20 bis 30 cm dick vorhandenen Oberbodenauflage (feinsandig, organisch und teils mit Kiesen, Wurzelresten und einzelnen Schotteranteilen durchsetzte Schluffe) innerhalb der oberen Bodenzone, soweit anhand der Bodenstruktur im Sondierrohr erkennbar, aufgefüllte und/oder umgelagerte Böden, welche sich aus feinsandig, teils kiesig und tonig sowie vereinzelt auch kleinen Bau-schuttresten durchsetzten Schluffschichten von steifer bis halbfester bis hin zu teils auch halbfester Konsistenz zusammensetzen und in unregelmäßiger Mächtigkeit, soweit im Sondierrohr erkennbar, bis etwa 0.90 bis rund 3.00 m (einmalig im Bohrbereich 2) unter Geländeoberfläche reichen.

² Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

Weiterfolgend ergaben sich bis zu den jeweiligen Endteufen gewachsene, feinsandig und teils tonig und kiesig (Kiese teils in der Form von Schiefersteinen) durchsetzte Schluffschichten von steifer, über halbfester, bis hin zu halbfest-fester und teils auch fester Konsistenz. Die Schluffe liegen bereichsweise auch mit unscharf ausgeprägten Übergangszonen in schieferzersatzartiger Form vor.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden ebenfalls bei nachfolgender Tabelle berücksichtigt.

Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden“

Bodentyp	Pseudogley-Parabraunerden
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Gering (130 mm -260 mm)
Ertragspotential	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Mittel (0,3 - 0,4)
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Bolzplatz, Containerstellfläche, kleines Gebäude und Weg
Vorbelastung	Starke Verdichtungen im Bereich der Wege und des Bolzplatzes, Zerstörung des natürlichen Bodenprofils, Aufschüttung von 0,9 bis 3,00 m im Bereich des Bolzplatzes, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die vorhandene Bebauung
Verdichtungsempfindlichkeit	Sehr gering

Im Boden-Viewer des Landes Hessen³ wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht bewertet (siehe Abb. 3), da er sich mitten im Bereich der Ortslage von Westerfeld befindet. Auf Grund der Bestandsaufnahme (Tab. 1) und der vorhandenen Vorbelastungen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen in diesem Bereich als gering klassifiziert.

³ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>



Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)) – Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>; Stand, 07.04.2016

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge". Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen⁴.

Im Rahmen der Voruntersuchungen des Baugrundes⁵ konnte bis zu den jeweiligen Endteufen kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierungslöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken. Grundsätzlich hält der Gutachter aber fest, dass die innerhalb von Sondierungsbohrungen jeweils vorgefundene hydrologische Situation nur einen augenblicklichen Kurzzeitzustand darstellt und dass bei entsprechend längerer Beobachtung ggf. auch ein Grundwasserzulauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

Bewertung

Bei der Betrachtung des Leistungsvermögens des Grundwassers werden insbesondere folgende Funktionen bewertet:

- Grundwasserdargebotsfunktion:

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt für die Grundwasserdargebotsfunktion eine geringe Bedeutung.

⁴ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 07.04.2016

⁵ Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

- Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen:

Im Untersuchungsgebiet ist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegeben.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer.

Zusammenfassend ist der Boden des Plangebietes als geringwertig einzustufen. Bedingt durch die geplante weitere Bebauung und damit verbundene Versiegelung wird es innerhalb des Gebietes zu Auswirkungen hinsichtlich der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers kommen. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) aus. Hier besitzt das Untersuchungsgebiet für die Grundwasserdargebotsfunktion lediglich eine geringe Bedeutung.

2.2 Klima und Luft

Das Klima im Planungsraum ist der schwach subkontinentalen bis subatlantischen Zone mit gemäßigten Wintern zuzuordnen. Die mittlere Tagestemperatur im Jahr beträgt 8,1-9,0°C. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 701-800 mm⁶.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden primär durch die größere Rasenfläche des Bolzplatzgeländes geprägt, die zur Kaltluftproduktion innerhalb der Ortslage beiträgt. Da sich nur einzelne Laubbäume und Heckenstrukturen am Rande des Plangebietes befinden, ist insgesamt nur eine geringe bis mittlere Frischluftproduktion im Gebiet zu erwarten.

Vorbelastung

Laut Luftgütekarte liegt im Plangebiet insgesamt eine geringe lufthygienischer Belastung vor⁷.

Bewertung

Aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere kleinklimatische Bedeutung wie beispielsweise im Rahmen der Versorgung der Ortslage mit Frisch- oder Kaltluft zu. Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung am 29.06.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).

Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

⁶ Deutscher Wetterdienst: Umweltatlas Hessen, 2005.

⁷ Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Landschaftsplan zum FNP 2001b

Ziergehölze (02.500)

Am südwestlichen Rand des Bolzplatzes befinden sich ältere Ziersträucher wie u.a. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Weitere Ziergehölze stocken weiter westlich am Rande der anschließenden Reihenhausbebauung.



Abb. 4: Ziergehölze am südwestlichen Rand des Bolzplatzes

Baum, einheimisch/Obstbaum (04.110)

Am östlichen und südlichen Rand des Bolzplatzes befinden sich einzelne Obstbäume. Es handelt sich dabei um zwei ältere Zwetschgen (*Prunus domestica* subsp. *domestica*) sowie um eine junge Wildkirsche (*Prunus avium*).



Abb. 5: Blick aus südlicher Richtung auf Zwetschge am östlichen Rand des Bolzplatzes

Am südwestlichen Rand stockt innerhalb einer Strauchhecke eine ältere Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Baum, nicht einheimisch (04.120)

Im Plangebiet befinden sich einzelne Laubbäume, die primär in den Randbereichen der Fläche stocken. Am nördlichen Rand des Bolzplatzes stocken sechs junge Kugelahornbäume (*Acer platanoides* 'Globosum'). An der südöstlichen Ecke des Platzes fußt eine ältere Platane (*Platanus x hispanica*), die einen Stammdurchmesser von rd. 40-50 cm aufweist sowie ein junger Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*).



Abb. 6: Plantane im Südosten des Plangebietes

Pflaster/Asphalt (10.520)

Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich seitlich des Eingangs zum Bolzplatz ein gepflasterter Stellplatz für Altglas- und Altkleidercontainer. Der am südöstlichen Rand gelegene Zufahrtsweg zur Bolzplatzfläche ist asphaltiert

Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Auf dem Flst. 293 befindet ein kleines Gebäude (ehemaliges Wasserwerk) mit Zugangspodest.

Bolzplatz/Intensivrasen (11.224)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Bolzplatz intensiv gepflegt und weist in Teilbereichen durch die intensive Nutzung Trittschäden auf. Der Vegetationsbestand des Intensivrasens setzt sich aus typischen Gräsern des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands und tritt- und bissunempfindliche Kräuter der Weiden (*Cynosurion*) zusammen. Häufig kommen gegen Mahd resistente, ubiquistische Arten wie z.B. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense*, *T. repens*) sowie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.



Abb. 7: Blick aus nördlicher Richtung auf Tor des Bolzplatzes im Süden



Abb. 8: Blick aus südlicher Richtung auf Tor des Bolzplatzes im Norden

Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

- Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
 Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
 Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
 Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
 Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Tab.2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen	Bewertungskriterien	Wertstufe
Ziergehölze (02.500)	Naturfern, geringe Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe II - gering -
Baum, einheimisch/Obstbaum (04.110)	Naturnah, mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe III - mittel -
Baum, nicht einheimisch (04.120)	Naturfern, gering bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe II - gering -
Pflaster/Asphalt (10.530)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe I - sehr gering -
Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe I - sehr gering -
Intensivrasen (11.224)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	Wertstufe II - gering -

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, überwiegen die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des Plangebietes zurückzuführen ist. Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubbäume, die eine mittlere Arten- und Strukturausstattung aufweisen.

Insgesamt handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Fauna

Aufgrund der Habitatvoraussetzungen mit offenen Intensivrasenflächen und einem erheblichen Störungspotential (Bolzplatz, benachbarter Spielplatz, usw.) ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sehr unwahrscheinlich.

Vögel

Hinsicht der Avifauna bietet das Plangebiet höchstens für ubiquitäre und störungsunempfindliche Arten ausreichende Habitatvoraussetzungen. Diese dürften sich jedoch größtenteils auf die Eignung als Nahrungsraum beschränken. Das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist hingegen, wegen des fehlenden Angebots nutzbarer Baumhöhlen sehr eingeschränkt. In den Randbereichen ist höchstens das Auftreten von Freinestern weitverbreiteter Arten (günstiger Erhaltungszustand: Vogelampel Grün) denkbar. Im Rahmen einer Kontrollbegehung am 11.05.2016 konnten allerdings keine Hinweise auf aktuelle oder frühere Nester festgestellt werden. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass das Plangebiet ohnehin als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte gemieden wird.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Störungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, dürften bereits Gewöhnungseffekte wirken. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist somit auszuschließen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste können aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum

ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten.

Fledermäuse, Bilche, Reptilien und andere artenschutzrechtlich relevante Arten

Eine Eignung des Plangebiets als Lebensraum für Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien oder andere artenschutzrechtlich relevante Arten kann aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann somit ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

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

2.4 Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Für das Plangebiet lässt aufgrund der Kleinräumigkeit sich lediglich eine Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

Tab.3 : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

Nr. Landschafts- bildeinheit	Beschreibung und Bewertung	Landschaftsbildqualität/ Natürliche Erholungseignung
<p>Bolzplatz</p>	<p>Vielfalt: gering bis mittel Das Plangebiet wird überwiegend von Intensivrasen eingenommen, der eine geringe Artenvielfalt aufweisen. Die zum Teil vorhandenen Obstbäume sowie Laubbäume und Sträucher weisen eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt auf.</p>	<p>Gering</p>
	<p>Eigenart: gering Durch die intensive Nutzung und die baulichen Anlagen liegt eine starke anthropogene Überformung des Gesamtbereiches vor. Auch eine Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen/Bäumen ist nur in kleinen Teilbereichen gegeben. Die Eigenart wird daher als gering eingestuft.</p>	
	<p>Naturnähe (Schönheit): gering Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und dem geringen Anteil natürlicher Strukturen wird die „Naturnähe“ als gering eingestuft.</p>	

Aufgrund der intensiven Nutzung, der teilweisen Bebauung sowie dem geringen Anteil an Gehölzen, insbesondere einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist insgesamt eine geringe Vielfalt, Eigenart und Naturnähe (Schönheit) innerhalb des Plangebiets gegeben. Um die Eingriffswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu minimieren, sollte ein größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Laubbäume angestrebt werden. Des Weiteren sollten ausreichend Anpflanzungen von Gehölzen für den Gesamtbereich vorgesehen werden (siehe hierzu Kap. 3).

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Wohnen/Arbeiten

Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Erholung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht ein Bolzplatz sowie ein Bereich zum Tischtennispielen verloren, der einerseits den Kinder Bewegungs- und Spielraum bietet und aber andererseits auch zur aktiven Erholung der Kinder beiträgt. Alternativflächen für die Anlage einer Spielwiese, die nicht rundherum von Wohnbebauung umschlossen ist, sind auf einem Grundstück in Westerfeld-Nord im Gespräch.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt weisen darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahre 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete. Heute wird das Gebäude als Kindergarten genutzt (siehe Kap. 1.2).

Die Denkmaltopographie führt zu dem Standort Folgendes aus: Usinger Straße 51 5, Flst. 292/2 Ev. Gemeindezentrum Westerfeld hatte ab 1720 eine Dingschule und erbaute, nachdem es laut fürstlichem Edikt von 1781 ständig eine Schule zu unterhalten hatte, damals möglicherweise eines erstes Schulhaus (um 1750 53 Kinder, 1776 23 Kinder). 1908 erstellte die Gemeinde am Ortsausgang in Richtung Anspach ein der Mode der Zeit folgendes Gebäude, das Schulraum und Lehrerwohnung unter einem Dach vereinte. Der Bau fügt sich zusammen aus einem kubisch zweigeschossigen Teil mit Satteldach und einem seitliche angefügten, längsrechteckig eingeschossigem Teil mit Walmdach. Ersterer ist frontal mit einer die Fassaden von drei Bürgerhäusern nachempfindenden Scheinarchitektur lebhaft gestaltet. Zur Rechten aus den Fassadenverbund leicht vorgezogen die von Schweif-giebel bekrönte Achse mit dem runden Natursteinbogen des Eingangs, zur Linken über der ungliederten und verputzten Sockelwand Fachwerkarchitektur (Fränkischer Erker mit Brüstungsschmuck, konstruktiv gefügtes Giebfeld), mittig aufragend ein übersetzter und verschiefelter Giebel mit Firstnase. Ähnlichkeiten mit der Schauseite des 1909-12 nach Entwurf Eduard Göpfert in Grävenwiesbach erbauten Bahnhofes sind nicht von der Hand zu weisen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 21.06.2016 zunächst Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf angemeldet, da aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt. Daraufhin wurde das geplante Vorhaben skizziert und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dargelegt werden konnte, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 unter dem Vorbehalt die Bedenken zurückgestellt, dass im Bebauungsplan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer

vorgesehen wird. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf $Z = 1$ reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und entsprechend die Geschossflächenzahl. Die Festsetzung zur Beschaffenheit von Stützmauern wird dahingehend konkretisiert, dass die maximal zulässige Höhe in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich auf maximal 1 m beschränkt wird. Die Planänderungen entfalten neben der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange nachbarschützende Wirkung.

3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Oberflächenbefestigung: Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit Mindestgrößen von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt von Laubbäumen: Erhalt von drei Laubbäumen (Kugelahorn) am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Bepflanzung Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².
- Anpflanzung einer Laubstrauchhecke am südwestlichen Rand: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke mit heimischen Arten (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 10.000 m² deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, 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.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

5 Anhang

5.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen zum Plangebiet
(unmaßstäblich verkleinert)

