



**Stadt Wächtersbach**  
**OT Wächtersbach**  
Bebauungsplan „Dietrichsberg“  
mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Entwurf zur Offenlegung gem. den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand September 2021



Impressum:

**Auftraggeber:**

Stadt Wächtersbach  
Main-Kinzig-Straße 31  
63607 Wächtersbach

Ansprechpartner:

Bauamt  
Frau Bräuer  
06053 / 802-35

**Auftragnehmer:**



**Bischoff & Heß**

Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133  
35440 Linden  
Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Linden, im September 2021

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2	Planerische Vorgaben	4
2.1	FNP	4
2.2	ROPS 2010 (regionaler Raumordnungsplan Südhessen)	6
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen</b>	<b>10</b>
3.2	Eckdaten zur Bebauung „Dietrichsberg“	10
3.3	Städtebauliche Leitlinien	10
3.4	Erschließung	11
3.5	Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung	12
3.6	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	12
3.7	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	13
3.8	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
3.9	Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	15
3.10	Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	15
3.11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
3.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)	15
3.13	Herstellung der naturschutzrechtlichen Kompensation (§ 1a Abs. 3 BauGB)	16
3.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)	16
3.15	Gestaltung der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) und Dächer	16
3.16	Dachgestaltung der Carports, Garagen und Nebengebäude	17
3.17	Werbeanlagen	17
3.18	Zufahrten, Stellplatzflächen, Garagen und Zugänge zu den Gebäuden	17
4	Anmerkungen zum Umweltbericht und zum Artenschutz	18
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	19

### Anlagen:

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Artenschutzfachliche Voruntersuchung Dietrichsberg Teil 1

Artenschutzfachliche Voruntersuchung Dietrichsberg Teil 2

## **1 ALLGEMEINES**

Die vorliegende Entwurfsfassung dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Für die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) enthält der Plan noch keinen Umweltbericht und keine abschließenden Festsetzungen.

Festsetzungen, Hinweise und Umweltbericht werden im zweiten Verfahrensschritt (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelegt.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wächtersbach und umfasst ein Areal von 1,79 ha inklusive der randlichen Erschließung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Wächtersbach

Flur 4

Flurstücke: 67 teilweise, 68, 69, 70, 71, 72, 84 teilweise, 85/3 teilweise, 85/4 teilweise.

## **2 PLANERISCHE VORGABEN**

### **2.1 FNP**

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan von 1999 teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eintragung der Landschaftsschutzgrenze ist mit der Aufhebung des LSG Spessart/Vogelsberg ungültig geworden.

Bei der folgenden Abbildung handelt es sich um eine Überblendung von FNP und Liegenschaftskarte.



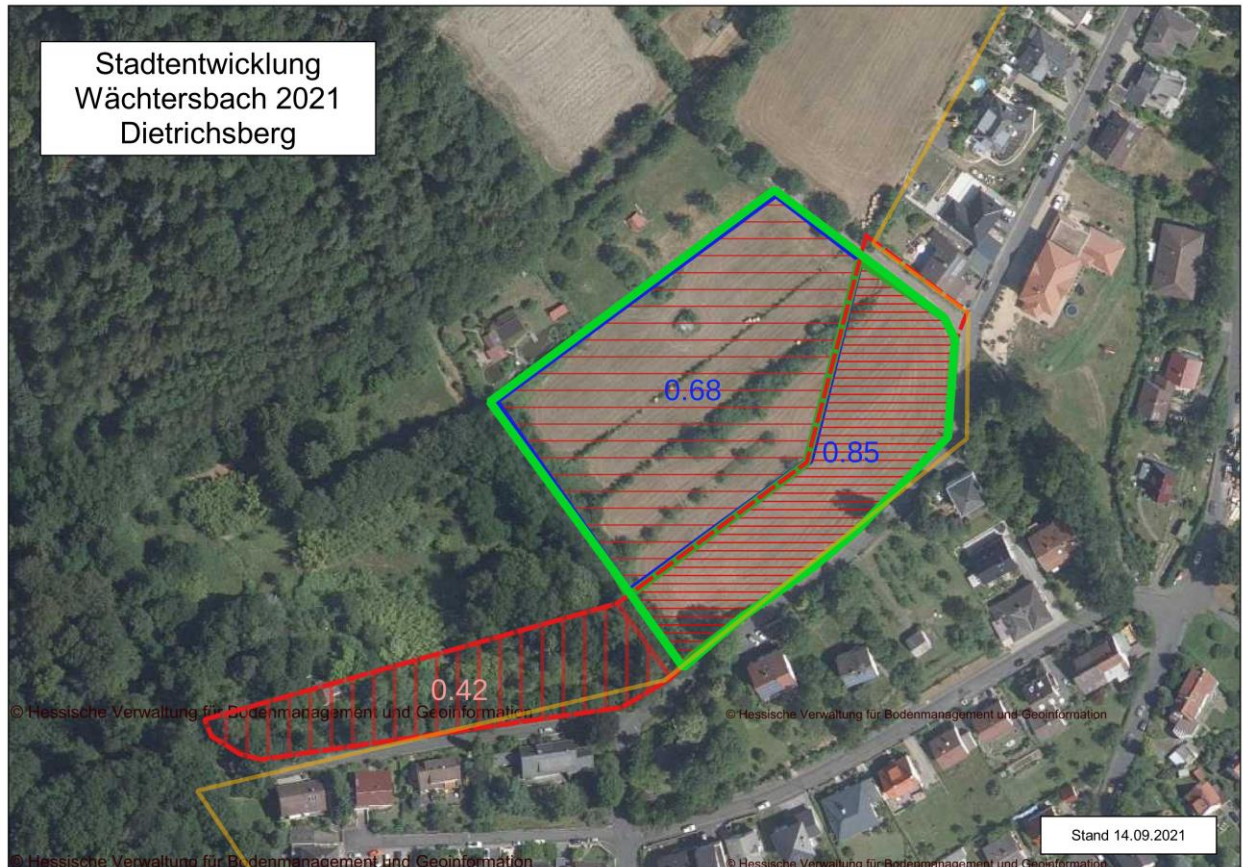


Abbildung 1: Darstellung des FNP 1999 (ohne Maßstab)  
grün abgegrenzt: geplantes Wohngebiet  
rot abgegrenzt: Grenze des gültigen FNP  
blau Zuwachsfläche (Zieldarstellung Wohnbaufläche)

Die Größe der im gültigen FPN dargestellten Wohnbaufläche beträgt ca. 0,85 plus 0,42 ha = 1,27 ha. Die Größe der Zuwachsfläche ca. 0,68 ha. Insgesamt ergibt sich eine Wohnbaufläche von ca. 1,53 ha (vorhandene randliche Erschließung nicht eingerechnet).

Auf die rot dargestellte westliche Fläche wird im Zuge der Planänderung verzichtet. Die Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft sind damit insgesamt geringer zu bewerten.

Der Flächennutzungsplan wird mit der Realisierung des Baugebietes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB<sup>1</sup> geändert.

<sup>1</sup> § 8 (3) BauGB: Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

## 2.2 ROPS 2010 (regionaler Raumordnungsplan Südhessen)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 2.2.1 Zeichnerische Festlegungen

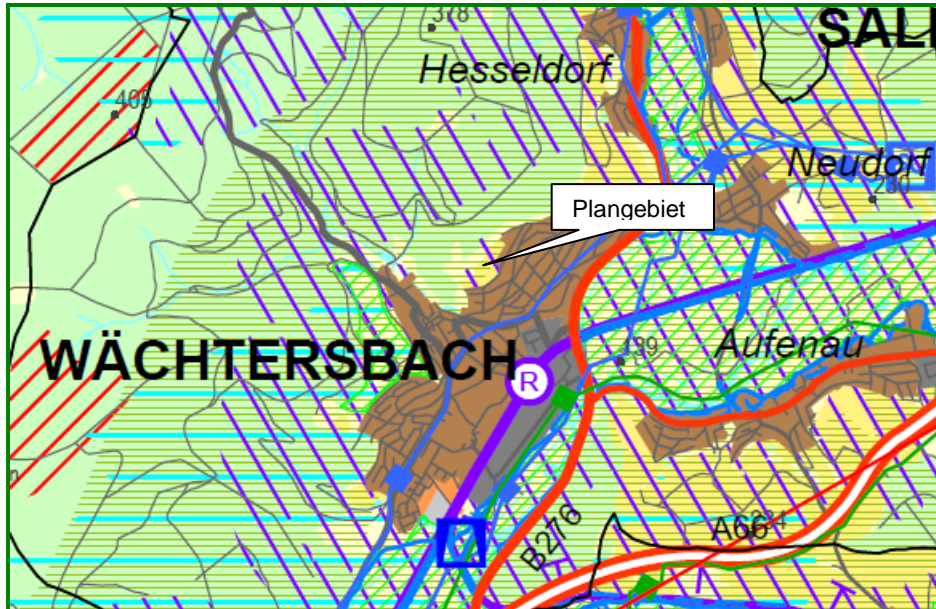


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Originalgröße 1:100.000; 1 cm in der Karte entspricht 1 km)

Der Regionalplan Südhessen enthält für die Fläche folgende Festlegungen:

(Freiraumsicherung und Entwicklung)

1. Vorranggebiet Regionaler Grünzug (waagrecht-schraffur grün; randlich)
2. Vorranggebiet Landwirtschaft (gelb)
3. Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (lila, diagonal)

In den festgelegten Gebieten herrschen folgenden Restriktionen:

#### a) Vorranggebiete (§ 6 (3) Nr. 1 HLPg)

Sie sind für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.

#### b) Vorbehaltsgebiete (§ 6 (3) Nr. 2 HLPg)

In diesen Gebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Dazu ist anzumerken, dass sich das Plangebiet randlich zum bestehenden Siedlungskörper befindet. Der Regionalplan ist im Maßstab 1:100.000 erstellt worden, die Darstellungsuntergrenze liegt bei 0,5 ha.

## 2.2.2 Textliche Festlegungen des Regionalplans

Wächtersbach wird dem „ländlichen Raum“ zugeordnet und ist Mittelzentrum.

Den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 gibt der Regionalplan Südhessen für Wächtersbach mit 27 ha an.

Dieses Flächenkontingent ist durch die Gebietsausweisungen im Planungszeitraum nicht ausgeschöpft.

## 2.2.3 Planungsalternativen

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden andere Flächen geprüft, die sich für die Entwicklung eines entsprechenden Wohngebietes eignen. Dazu wurden sowohl der gültige Flächennutzungsplan 1999 mit dem Bestand abgeglichen, als auch potentielle anderweitige Flächen ins Kalkül gezogen.

Einzelheiten der in Arbeit befindlichen Prüfung werden dem RP zu gegebener Zeit übermittelt, da sich diese in der Abstimmungsphase befinden.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich der im Regionalplan Südhessen 2010 für Wächtersbach angegebene, maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum bis 2020 in Höhe von **27 ha** durch die bestehenden Entwicklungspotentiale nicht abbilden lässt. Zur Deckung des Bedarfs werden also weitere Neuausweisungen notwendig.

Im Bereich des Ortsteils Wächtersbach sind zurzeit noch innerörtliche Potentiale von ca. 1,5 ha Wohnbauflächen vorhanden (Innenentwicklung). Auf ca. 4 ha im FNP ausgewiesener Wohnbauflächen ist aufgrund der Emissionssituation zurzeit keine Entwicklung möglich (Bahnärm).

Es stehen somit keine Alternativen mit geringerer Eingriffserheblichkeit sowohl auf Grundlage des ROPS 2010 als auch nach Prüfung weiterer Flächen um den zentralen Ort zur Verfügung.

## 2.2.4 Auswirkung der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Folgenden nicht nur in Bezug auf städtebauliche und ökologische Wirkungen sondern auch auf die im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Grundsätze (G) und Ziele (Z) hin geprüft. (Originaltexte des RPS sind jeweils kursiv gedruckt.

### 2.2.4.1 Auswirkungen auf das Vorranggebiet Regionaler Grünzug<sup>2</sup>

*„G 4.3-1 Im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sollen zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Diese Freiräume sind im Regionalplan/ RegFNP als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.“*

Der betroffene Freiraum wird nur äußerst gering in Anspruch genommen. Vom Ortsrand bis zu nächsten nördlich gelegenen Siedlung (Wittgenborn) beträgt der Abstand ca. 2,8 km zur nächsten nordöstlich gelegenen Siedlung (Hesseldorf) ca. 1,3 km. Der Ortsrand wird sich um nur ca. 100 m Richtung Nordwesten verlagern.

---

<sup>2</sup> Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt Regionalplan Südhessen 2010 - Text

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind immer unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden. Die Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug, als raumplanerisches Instrument zur Sicherung von Freiräumen in Siedlungsagglomerationen sind jedoch - insbesondere angesichts der Lage des 1,7 ha umfassenden arrondierten Baugebietes neben dem ca. 8.500 ha großen Areal des Büdinger Waldes – äußerst gering.

<b>Funktion</b>	<b>Betroffenheit</b>
<i>Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur</i>	Eine Zersiedelung ist nicht gegeben, da die Erweiterung an einen bestehenden Siedlungskörper angelehnt wird. Ebenso ist ein Zusammenwachsen von Siedlungsteilen nicht zu befürchten. Die polyzentrische Struktur wird nicht verändert oder gefährdet.
<i>Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten</i>	Die Freiflächen besitzen nur lokale Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Der Ortsrand wird um ca. 100 bis verschoben. Die regionale Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.
<i>Schutz des Wasserhaushalts</i>	Der Wasserhaushalt wird nur lokal verändert (Flächenversiegelung). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
<i>Schutz des Bodens</i>	Die Eingriffe in den Boden werden nur lokal wirksam. Besondere Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Entwicklungspotential für den Arten und Biotopschutz, Archivfunktion) sind nicht vorhanden.
<i>Schutz der klimatischen Verhältnisse</i>	Die klimatischen Verhältnisse werden nur lokal verändert. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Barrierewirkung hervorrufen oder regional bedeutsame Kaltluftstehungsgebiete verändern.
<i>Freiraumvernetzung</i>	Da sich das Plangebiet an einen bestehenden Siedlungskörper anlehnt, werden Vernetzungselemente nicht betroffen.

#### 2.2.4.2 Auswirkungen auf das Vorranggebiet Landwirtschaft

Hier gibt es weder besonders ertragsfähige Böden noch wirtschaftliche Abhängigkeiten, dass eine Ausweisung der regional unbedeutenden Grünlandreste als Vorranggebiet Landwirtschaft rechtfertigt.

#### 2.2.4.3 Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Gebiet liegt auf einem ca. 17% geneigten, süd-exponierten Hang. Der Hang mit ca. 190 müNN bildet die nördlich Flanke des Kinzigtales (140 müNN) Die Höhendifferenzen betragen lateral tlw. über 50 m longitudinal deutlich über 50 m (bezogen auf den Talgrund). Diese Topografie bildet die physische Grundlage für einen intensiven Luftaustausch bei Inversionswetterlagen für den Ort Wächtersbach und den Kinziggrund. Die Luftmassen aus dem nördlich gelegenen Waldbereichen können als weitgehend unbelastet angenommen werden.

Durch das Baugebiet mit Gebäudehöhen von maximal 12 m in offener Bauweise wird die durch das Tal gegebene Frischluft-Transportbahn aufgrund des gegebenen Strömungsprofils



nicht beeinträchtigt. Die Kaltluftentstehung im Gebiet selbst ist mit maximal 150 m Abstand zwischen Waldrand und Siedlungsrand vernachlässigbar gering.

#### 2.2.4.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Sektor	Auswirkung
Versorgung (Medien)	Alle benötigten Versorgungseinrichtungen sind über die Anschlüsse in der Straße Am Dietrichsberg vorhanden.
Entsorgung	Die Wasserentsorgung soll im Mischbetrieb erfolgen. Eine lokale Überlastung von Vorflutern ist nicht zu befürchten.
Verkehr	Die Straße Am Dietrichsberg bildet den Anschluss an das örtliche Verkehrssystem. Die wenigen zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind unwesentlich (ca. 220 Bewegungen pro Tag).
Versorgung (Güter, Dienstleitungen)	Der Ortsteil Wächtersbach ist diesbezüglich sehr gut ausgestattet. alle maßgeblichen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar (<700 m zum geografischen Zentrum).

#### 2.2.4.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen aufgrund der Bodenversiegelung zu erwarten.

Einzelheiten werden im Umweltbericht zu Bebauungsplan aufgeführt. Der Umweltbericht wird im Parallelverfahren gem. § 2 (4) BauGB für die konkretere Ebene - siehe Begründung zum Bebauungsplan - durchgeführt.

#### 2.2.5 Ausgleich für die Verkleinerung des Regionalen Grünzugs

Der Regionale Grünzug umschließt das gesamte Siedlungsband aller in der Kinzigau gelegenen Orte bis unmittelbar an die Siedlungsränder. Der Ausgleich für den Grünzug (hier ca. 0,62 ha) ist im Zuge der weiteren Planung zu bestimmen.

Die Stadt Wächtersbach geht davon aus, dass im Zuge der Neuaufstellung der Regionalpläne neue zielführende Konzeptionen zu diesem Thema beschlossen werden.

### 3 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

#### 3.1 Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Bedarfs unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation.

#### 3.2 Eckdaten zur Bebauung „Dietrichsberg“

##### Flächenbilanz

Geltungsbereich	17.868 m <sup>2</sup>	
äußere Verkehrserschließung (erforderlicher Ausbau "Am Dietrichsberg" auf 8 m Breite)	1.415 m <sup>2</sup>	
<b>Inneres Plangebiet</b>	<b>16.453 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Summe innere Erschließung	2.561 m <sup>2</sup>	16%
davon		
– Planstraße A (inkl. Stiche)	1.449 m <sup>2</sup>	
– Planstraße B (bei Vollausbau)	648 m <sup>2</sup>	
– Fußweg	464 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	342 m <sup>2</sup>	2%
<b>Nettowohnbauland (NWBL)</b>	<b>13.540 m<sup>2</sup></b>	<b>82%</b>

##### Empfohlene Grundstücksgrößen

Die Zielgröße der Baugrundstücke wird daher mit 500 m<sup>2</sup> angestrebt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Hangneigung im Gebiet Anschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern erfordert, die auf den Baugrundstücken liegen müssen.

Im Plangebiet lassen sich so ca. 25 bis 30 Baugrundstücke realisieren.

#### 3.3 Städtebauliche Leitlinien

##### 3.3.1 Berücksichtigung der Ortsrandsituation

Die Hanglage am Übergang in die freie Landschaft und die starke Exposition charakterisieren die besondere Sensibilität des Areals. Hinzu kommt die Notwendigkeit einer möglichst grundwasserschonenden Bebauung.

Diese Situation soll städtebaulich durch folgende Planungen Berücksichtigung finden:

- lockere Bebauung / Beschränkung auf 30% der Grundfläche (GRZ 0,3).

- relativ große Grundstücke mit hohem Grünanteil
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- keine Abgrabungen
- nur je 1 Wohneinheit je Baugrundstück (Ausnahme Reihenhäuser)
- Verdichtung in Richtung HAUPTerschließung

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Verkehrsaufkommen

Annahme	Berechnungsfaktor
Wohneinheiten	30
• aufgrund der erwarteten Bebauungsstruktur und damit verbundenen Einwohnerstruktur wird pro Wohneinheit mit 3,5 Personen gerechnet	x 3,5
• jede Person legt im Mittel 3 Wege zurück	x 3,0
• hierbei ist der Anteil der Kfz ca. 60 %	x 0,75
• der durchschnittliche Besetzungsgrad der Fahrzeuge liegt bei 1,2	/ 1,2
• der Besucheranteil liegt bei 10%	x 1,1
<b>ERGEBNIS gerundet Kfz-Bewegungen pro Tag</b>	<b>ca. 220</b>
höchster Anteil der Spitzenstunde (Bewohnerverkehr von 6 – 7 Uhr) am Gesamtverkehr (15%)	33

#### 3.4.2 Anbindung an das vorhandene örtliche Straßennetz

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Am Dietrichsberg“ mit Anschluss an das städtische Verkehrsnetz. Die Straße verfügt nur über eine Ausbaubreite von 4,50 m welche nur einfachen Begegnungsverkehr (PKW-PKW) ermöglicht. Aufgrund der zu erwartenden Verkehre ist sie als Sammelstraße auszubauen. Mit erforderlichen Gehwegen wird eine Breite von 8 m angestrebt.

#### 3.4.3 Garagen und Stellplätze

Prinzipiell sollen die Stellplätze auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach (St je Wohneinheit) ist verpflichtend.

#### 3.4.4 Abwasser-Erschließung

Zur Abwassererschließung lagen bei Redaktionsschluss des Vorentwurfs noch keine konkreten Planungen vor.

Zu prüfen sind die Folgen einer Vorort-Versickerung des Niederschlagswassers. Bei den gegebenen bis zu 17 % Gefälle kann eine Versickerung dazu führen, dass das Wasser auf weiter unten liegenden Grundstücken wieder austritt.

Die Brauchwasser Nutzung aus Zisternen wird verpflichtend festgesetzt.

Die Dächer sollen als extensiv begrüntes Flachdach gestaltet werden, um möglichst viel Wasser im Gebiet zurück zu halten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen ist aufgrund der Nähe zum Brunnen Dietrichsberg besondere Vorsicht geboten. Für die Sammler wird eine Ausführung nach RiStWaG vorgeschlagen.

### **3.5 Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung**

#### Nutzbarkeit regenerativer Energien

Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke sind die Dächer für Photovoltaik/Kollektoren optimal nutzbar.

#### Grüngestaltung

Extensiv begrünte Flachdächer zur Wasserrückhaltung und Abmilderung von Klimaextremen

20 % Anteil von Strauch- und Baumpflanzungen zu Gewährleistung der Verdunstung

Verbot von Steingärten und problematischen Gartenpflanzen (Prunus lauracerasus, Thuja sempervirens, Chaemcyperus, u.a.)

#### Wasser

Zisternen und Brauchwassernutzung

Schonung der grundwasserwirksamen Deckschichten

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach Bundesrecht**

### **3.6 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

(1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

(1.2) Mobilfunkeinrichtungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Das zu entwickelnde Gebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Die Festsetzung der Nutzungsart Wohnen sichert die vorwiegende Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungs- und Ortsrandstrukturen.

Der Ausschluss bestimmter oder ausnahmsweise zuzulassender Nutzungen dient dazu, ein Höchstmaß der Flächen für Wohnbebauung zu sichern. Zudem sind derartige Nutzungen am Siedlungsrand nicht sinnvoll städtebaulich zu integrieren. Nutzungskonflikte werden weitgehend vermieden.

Aufgrund der problematischen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wird folgende Nutzungseinschränkung festgesetzt:

(1.3) Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind genehmigungspflichtig.

### 3.7 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(2.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die zulässige Grundfläche (GR)
- und die maximal zulässige Traufhöhe (Tmax), bzw. durch die maximal zulässige Gebäudehöhe

(Hmax, Firsthöhe) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

(2.2) Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe und die Firsthöhe begrenzt:

TH = Traufhöhe: Zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der aufgehenden Wandaußenseite mit der Dachhaut

FH = Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (ohne untergeordnete Bauteile, z.B. Kamin, Antenne, zulässige technische Aufbauten)

Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen ist die OK des gewachsenen Geländes (Bestand) im tiefsten Punkt des zu errichtenden Gebäudes.

Die Höhenlinien des bestehenden Geländes sind als DGM bei der Gemeinde verfügbar.

(2.3) Staffelgeschosse sind nur zulässig, soweit sie mit Flachdächern versehen werden. Das Staffelgeschoss ist talseitig einzurücken. Hangseitig oder quer zur Hangneigung eingrückte Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

(2.4) Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 38°.

(2.5) Kellergeschosse oder Unterkellerung ist nicht zulässig.

#### Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA	II
GR 120 m <sup>2</sup>	
TH <sub>max</sub> = 6 m	FH <sub>max</sub> = 10 m

Gebiets- kategorie	maximal 2 Voll- geschosse
maximal Über- baubare Fläche	
maximale Traufhöhe	maximale First- höhe



## Schema Gebäudestellung und Abgrabung / Auffüllung

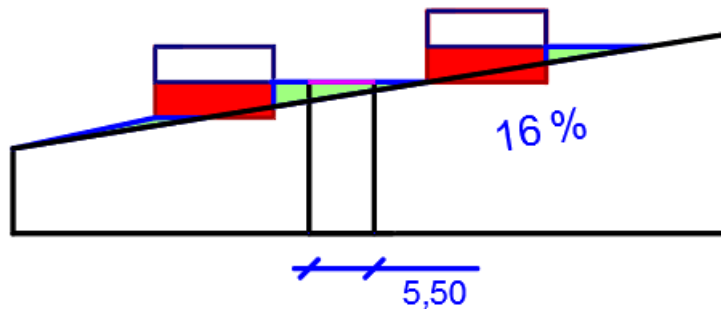


Abbildung 3: Prinzip Skizze der Bebauung. Die Abgrabungsfläche ist zu optimieren (rote Flächen), Geländeangleichung soll nur durch Auffüllung erreicht werden (grün). Grund dafür ist die Schonung der grundwasserwirksamen Deckschichten.

### Begründung:

Die Festsetzung einer Grundfläche dient dazu, die gewünschten Hausformen zu ermöglichen. Sie sind so gehalten, dass architektonisch ausreichend Spielraum für marktgerechte Haustypen gegeben ist. In Verbindung mit der Begrenzung der Mindestgrundstücksgröße (siehe unten) wird eine zu dichte Bebauung vermieden.

Eine Festschreibung der zulässigen Geschosse wurde nicht vorgenommen. Das maximale Bauvolumen wird durch die Höhenfestsetzung und die zulässige Grundfläche ausreichend begrenzt. Daher können jetzt auch moderne Bauformen (Splitlevel, Staffelgeschosse, Dachausbau) ohne Einschränkungen der Geschossfläche (im Rahmen der Hess. Bauordnung) umgesetzt werden. Weiterer limitierender Faktor ist die Dachneigung und die Option für ein Staffelgeschoss.

Trauf- und Firsthöhe sind als Festsetzungen zur Limitierung der Höhe erforderlich, da sich nur so unerwünschte Auswirkungen auf Siedlungs- und Landschaftsbild vermeiden lassen. Eine reine Höhenfestsetzung könnte dazu führen, dass bei voller Ausnutzung einer zweigeschossigen Bebauung talseitig Außenwandhöhen von 9 m und mehr erreicht würden (entsprechen eines 3- oder 4-geschossigen Gebäudes).

Die Festsetzungen ermöglichen also 2 Vollgeschosse bei gleichzeitiger Limitierung der Höhenentwicklung.

### **3.8 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- (3.1) Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- (3.2) Zulässige Hausformen sind Einzelhäuser
- (3.3) Ausnahmsweise sind Doppel und Reihenhäuser zulässig.

### Begründung:

Die offene Bauweise entspricht dem Charakter einer typischen Ortsrandlage.

Die Festlegung auf bestimmte Hausformen dient dem gleichen Ziel, nämlich den Charakter eines Ortsrandes zu formen und eine nach Außen abnehmende Baudichte zu erreichen.

### **3.9 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

(4.1) Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> pro Gebäude festgesetzt. Ausnahmsweise ist bei Doppelhäusern eine Einzelgrundstücksfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> und bei Reihenhäusern eine Einzelgrundstücksfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> zulässig

#### Begründung:

Die Festlegung der Mindestgröße von Grundstücken dient dem Ziel, die Baudichte zu begrenzen und den Charakter der Ortsrandbebauung zu gewährleisten.

### **3.10 Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

(5.1) Es ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Zusätzlich kann eine zweite untergeordnete Wohnung zugelassen werden, wenn die Bestimmungen der Stellplatzsatzung eingehalten werden können. Die zulässige Größe untergeordneter Wohnungen wird auf max. 60 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### Begründung:

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird überbordender Verkehr vermieden. Dies wirkt sich außerdem auf die erforderliche Anzahl von Stellplätzen aus.

### **3.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(6.1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Festgesetzte Fußwege dienen u.a. der Verlegung von Leitungen.

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

(7.1) Sämtliche befestigten Flächen mit Ausnahme der Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(7.2) Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

(7.3) Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Nistzeiten vom 1.10. bis zum darauffolgenden 28.2. eines Jahres zulässig.

#### (7.4) Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.

- (7.5) Freiflächen sind zu mindestens 20 % als Strauchpflanzung oder Baumpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (7.6) Folgende Arten werden ausgeschlossen: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten), Ausläufertreibende Bambusarten

Begründung:

Die Maßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Gleichzeitig stellen sie einen gewissen Ausgleich der Eingriffswirkungen durch das entstehende Wohngebiet bei und gewährleisten einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Außenbereich.

zu (3): Um eine Belastung des Niederschlagswassers mit Schwermetallen zu vermeiden, ist ein Verbot bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung angezeigt. Die genannten Schwermetalle wirken toxisch auf Organismen der Fließgewässer.

zu (4) bis (6): Die Festsetzung folgt einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Erhaltung der Populationen potentiell gefährdeter Vogelarten.

### **3.13 Herstellung der naturschutzrechtlichen Kompensation (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Über die naturschutzrechtliche Kompensation wird im weiteren Verfahren entschieden.

### **3.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

- (8.1) Stützmauern, Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,00 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

Begründung:

Die Straßen und Wegebreiten wurden im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlage konzipiert und zeichnerisch umgesetzt. Für die Ausführung der Bauarbeiten im Einzelfall anzupassende Böschungen und technische Details werden durch diese Festsetzung abgedeckt.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO, § 18 BauNVO)**

### **3.15 Gestaltung der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) und Dächer**

- (9.1) Zulässige Dachform ist ausschließlich Flachdach.
- (9.2) Alle Dächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, wenn diese nicht als Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden.
- (9.3) Reflektierende Materialien (außer Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) sind unzulässig.
- (9.4) Doppel- und Reihenhäuser sind im gleichen Profil auszuführen.

### 3.16 Dachgestaltung der Carports, Garagen und Nebengebäude

- (10.1) Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer zugelassen.
- (10.2) Vor den erschließungsstraßenseitigen Frontflächen der Wohngebäude sind Garagen und nicht durchblickbare Carports nicht zulässig.
- (10.3) Vor den erschließungsstraßenseitigen Frontflächen der Wohngebäude sind Sichtschutzwände aller Art nicht zulässig.
- (10.4) Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Bauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### 3.17 Werbeanlagen

- (11.1) Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Entwicklung eines örtlich angepassten Ortsbildes. Die Vorschriften zur Gestaltung begründen sich in der Zielstellung, ein städtebaulich harmonisches Ortsbild im Übergang zum Außenbereich zu erlangen.

### 3.18 Zufahrten, Stellplatzflächen, Garagen und Zugänge zu den Gebäuden

- (1) Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung vorzuhalten. Sie dürfen nur auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

#### Begründung:

Die Breite der Erschließungsstraßen ist nicht für den ruhenden Verkehr konzipiert.

### C Hinweise / Bestimmungen

- (1) Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern.  
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.
- (2) Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind die Baumaßnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere das Befahren von Flächen, sowie das Ablagern von Baumaterialien.

- (3) Feuerwehr: Die Zufahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr mit Großfahrzeugen sind unter Beachtung der RAS<sub>t</sub> sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen. Hydranten sind nach DVGW-Arbeitsblatt W 311 herzustellen. Die max. Abstände der Hydranten zueinander betragen 100 m.
- (4) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.
- (5) Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden einzuschalten und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- (6) Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Herhausen-Allee 7, in 65760 Eschborn schriftlich anzuzeigen.
- (7) In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der nötige Raum für die Einbringung von Straßenbeleuchtungsstützpunkten mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungskabel nach DIN 1998 bereitzustellen.

#### **4 ANMERKUNGEN ZUM UMWELTBERICHT UND ZUM ARTENSCHUTZ**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im Zuge der Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB offengelegt.

Die Behörden sind im Zuge der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB gehalten, Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts zu machen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung aufgenommen. Das Gleiche gilt für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.



## 5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### Verkehr

Zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 220 Bewegungen/Tag mit ca. 33 Bewegungen in der Spitzenstunde (5 – 7 Uhr)

### Abwasser

Zunahme des Gebietsabflusses

Zu berücksichtigen sind weitgehende Minimierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsplanung

### Flächenversiegelung

Versiegelung von ca. 60 % des Gebietes (ca. 1,1 ha inkl. Erschließung)

### Natur und Landschaft

Verlust von ca. 1,7 ha mittelwertiger Biotopstrukturen (vorw. Grünland, Verbuschung, Gehölze)

In der Anlage zur Begründung sind bereits erste Ergebnisse der artenschutzfachlichen Prüfung beigefügt. Zusammenfassen ist davon auszugehen, dass vorwiegend häufige und un gefährdete Arten betroffen sein werden. Tatbestände gem. § 44 BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz) sind nicht zu befürchten.

Aufgestellt

Linden im September 2021

*Dipl Ing. Norbert Bischoff*