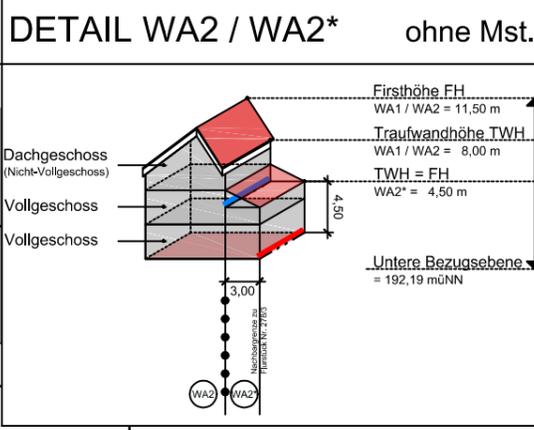


Bebauungsplan "Zwischen Reinheimer Straße und altem Friedhof", 2. Änderung

Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 15, Nr. 281/1, 282, 283

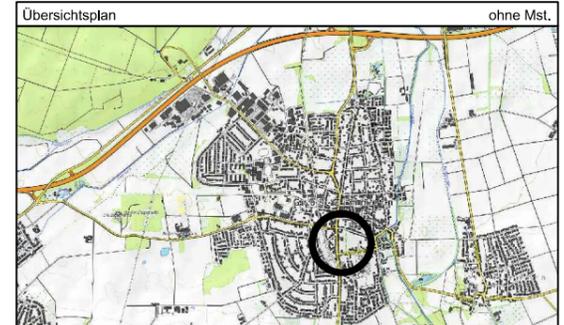


TABELLARISCHE FESTSETZUNGEN (Nutzungsschablone)					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe (TWH)	Firsthöhe (FH)	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	II	7,00	---	abweichende
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	II	8,00	11,50	abweichende
WA2* Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	II	4,50	4,50	abweichende

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BauNVO (Baunutzungsverordnung); nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete i. S. v. § 4 BauNVO, mit Kennzeichnung Baugebiet
 3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinie i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO
 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 15. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten i. S. v. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Höhenlage bei Festsetzungen [Angaben in mÜNN], hier: Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene) 236,00
- II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - Bemaßung [Angaben in Meter], Zahl als Beispiel
- III Zeichen der Kartengrundlage
 - Vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
 - Grenze des Flurstücks, mit Flurnummer (Fl.) und Flurstücksnummer
 - Straßenname

Gemeinde Groß-Zimmern Rathausplatz 1 64846 Groß-Zimmern	Fassung Entwurf zur förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 46.02P	gez. DH
Datum der letzten Änderung 12.09.2023	



GEMEINDE GROSS-ZIMMERN

Bebauungsplan - 2. Änderung
"Zwischen Reinheimer Straße und altem Friedhof"
Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 15

Entwurf

Maßstab 1 : 500 Papierformat DIN A3

IP-Konzept Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0 mail@ip-konzept.de
64886 Lautertal http://www.ip-konzept.de



GEMEINDE GROSS-ZIMMERN

Bebauungsplan
„Zwischen Reinheimer Straße und Altem
Friedhof“, 2. Änderung,

Begründung

Entwurf

April 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____

_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

mail@ip-konzept.de

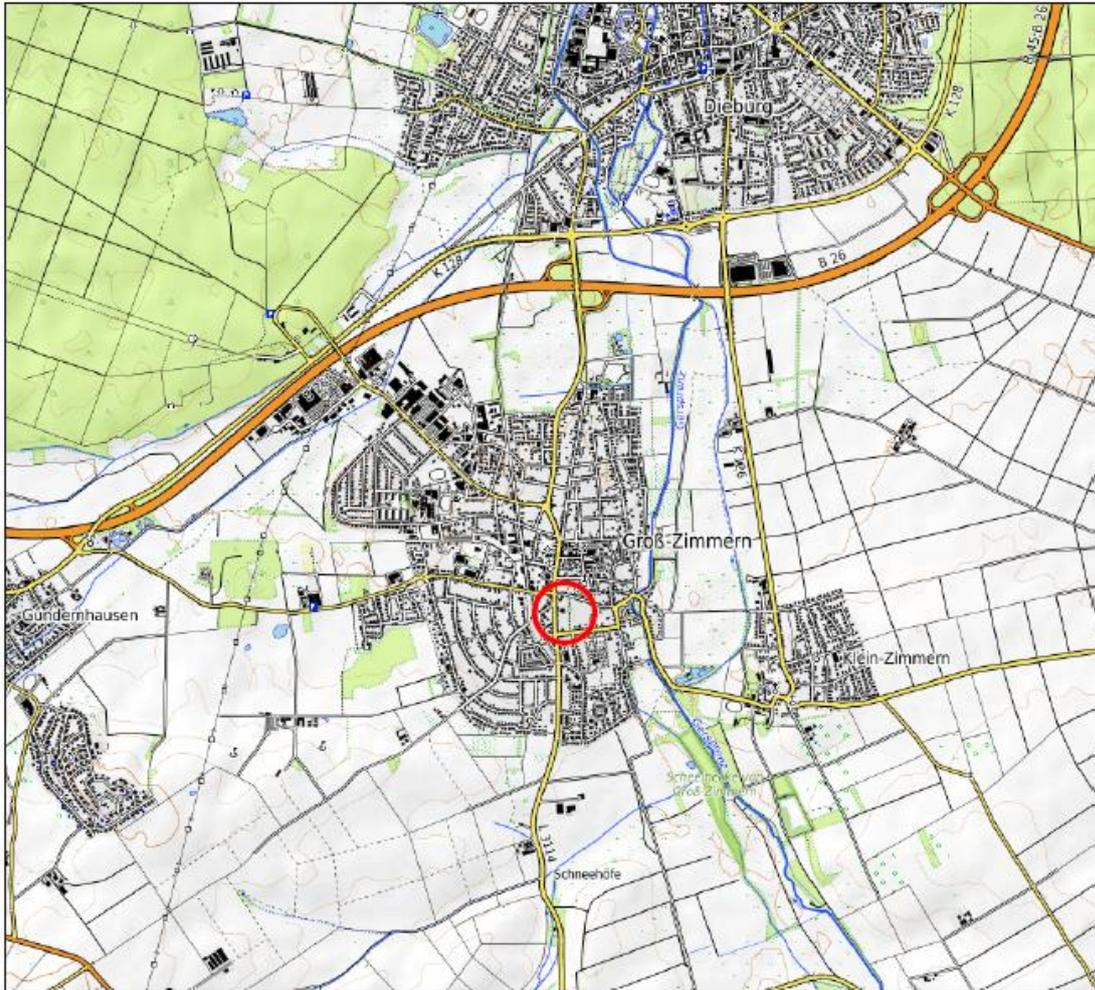
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsvorgaben	8
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
2.3	Aufstellungsverfahren	11
2.4	Verfahrensdurchführung	14
2.5	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	14
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
3.1	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
3.2	Technische und verkehrliche Erschließung	15
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	18
3.4	Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung	19
3.5	Denkmalschutz	21
3.6	Immissionsschutz	21
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE	23
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
4.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
4.1.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	28
4.1.4	Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten.....	28
4.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft	28
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	29
4.3	Kennzeichnung und Hinweise	31
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	31
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	31
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	32
5.3	Flächenbilanz	32
6	ANLAGEN	32



Übersichtsplan:



Quellen: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM, Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Groß-Zimmern beabsichtigt, in einem bereits baulich überprägten Teil des Ortskerns, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnraumschaffung herbeizuführen. Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebietes kann die vorliegende städtebauliche Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung angesprochen werden und die Verfahrensgestaltung des Bauleitplanverfahrens darauf abgestellt werden.

Die Grundstücke des vorliegenden Plangeltungsbereiches befinden sich im südlichen Bereich der Kerngemeinde Groß-Zimmern, es handelt sich um die Grundstücke in der Reinheimer Straße Nr. 6, 8 und 10 und sie sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ in der Bekanntmachung vom 25.03.1980.

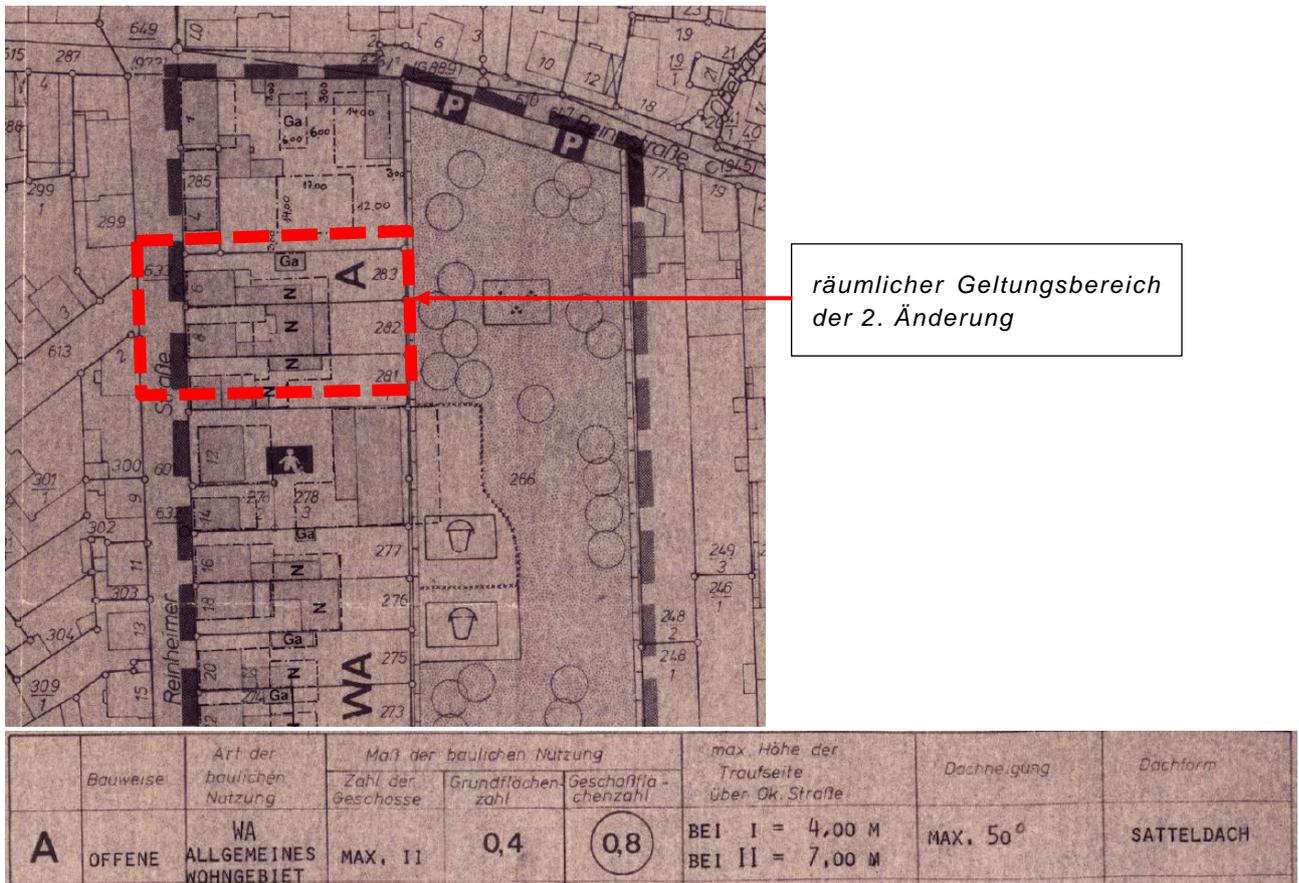


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ vom 25.03.1980
(Bilduelle: Bürger-GIS Landkreis Darmstadt-Dieburg, <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>, aufgerufen am 09.11.2022)

Im rechtskräftigen Ursprungsplan sind sie dem Teilbereich A zugeordnet.



Für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Textform mit der Bekanntmachung vom 28.04.2012.

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 282 (Anwesen Reinheimer Straße 8) hat im Vorfeld zu dieser Bauleitplanung bereits eine Bauvoranfrage (Az. 410-3752/2020/VE) bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht. Im Zuge des Einholens des gemeindlichen Einvernehmens wurde die Gemeinde zunächst von der Bauabsicht unterrichtet, hat jedoch das Einvernehmen versagt, da unter anderem die geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch das Vorhaben nicht vollständig eingehalten wurden.

Inhalt der damaligen Planung war, das grenzständig an die Reinheimer Straße angebaute Bestandsgebäude Nr. 8 zu erhalten und im mittleren Bereich des Grundstücks Nr. 282 zusätzlich ein eingeschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss zu errichten. Eine so genannte „Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe“ ist innerhalb der örtlichen schmalen und gleichzeitig sehr tiefen Baugrundstücke aus städtebaulicher Sicht möglich und sinnvoll, da hierdurch der gebotenen, moderaten Nachverdichtung in bebauten Ortslagen entsprochen wird. Eine Nachverdichtung bietet vielfach Potentiale zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes bei gleichzeitiger Anknüpfung an die vorhandene Infrastruktur und Entgegenwirken der Zersiedelung bzw. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dieses Potential sollte durch die vorgelegte Planung genutzt werden. Der geplante Neubau sollte dabei direkt an die auf den beiden Nachbargrundstücken Reinheimer Straße Nr. 6 und 10 stehende Grenzbebauung angebaut werden.

Der geltende Bebauungsplan „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ hingegen sieht eine „offene Bauweise“ vor, wohingegen der geplante Neubau in Grundstücksmitte an die grenzständige Nachbarbebauung den in der offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstand nicht einhalten konnte. Die Bauabsicht kommt hier eher der geschlossenen Bauweise gleich. Ferner sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nach der erfolgten 1. Änderung im mittleren Bereich des Grundstücks eine maximale Gebäudehöhe von 4 m vor, wohingegen das geplante Staffelgeschoss eine Höhe von ca. 6 m aufwies.

Daraufhin hat sich der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 24.02.2021 mit der Angelegenheit befasst und beschlossen, für die geplante Bebauung auf dem Grundstück Reinheimer Straße 8 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Antragstellerin hat daher die zuvor gestellte Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht zurückgenommen und mit Schreiben vom 12.05.2021 gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beim Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Zimmern beantragt, für das Grundstück Reinheimer Straße 8 ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten und die für das Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten zu tragen.

In seiner Sitzung am 25.05.2021 hat sich der Gemeindevorstand mit dem vorgelegten Antrag der potenziellen Vorhabenträgerin befasst, diesen zur Kenntnis genommen und zur Vorlage an ihrer Sitzung am 13.07.2021 beschlossen, auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 12.05.2021 gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Reinheimer



Straße 8 einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt ausschließlich das Anwesen Reinheimer Straße 8 (Grundstück Flur 15, Nr. 282.).

Bei der Unterrichtung der von der Planung betroffenen Nachbarn durch die Vorhabenträgerin haben diese alsdann ebenfalls Bereitschaft für eine städtebauliche Nachverdichtung auf ihren Grundstücken geäußert. Da bereits schon innerhalb der nördlich angrenzenden Grundstücke (Anschrift Beinestraße 3 und 5) oder auch im Süden im Bereich des Grundstückes des Gemeinde-Kindergartens (Reinheimer Straße 12) eine rückwärtige Bebauung vorhanden ist, bietet sich ein baulicher Lückenschluss innerhalb der hier vorgeschlagenen Grundstücke Reinheimer Straße 6 – 10 aus städtebaulicher Sicht an. Eine rückwärtige Bebauung würde sich an dieser Stelle sowohl in das im Zusammenhang bebaute Ortsgefüge einpassen als auch der Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprechen.

Um dem gerecht zu werden, wurde der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ auf die Grundstücke Nr. 281/1, 282 und 283 (Anwesen Reinheimer Straße 6 – 10) erweitert.

Da eine konkrete Bauabsicht, wie sie für das Anwesen Reinheimer Straße 8 bereits ausgearbeitet wurde, für die beiden benachbarten Grundstücke Nr. 6 und Nr. 10 noch nicht besteht, wird das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgegeben und stattdessen in eine Angebotsplanung durch Änderung des rechtskräftigen Ursprungsplanes umgewidmet. Bei dem „Angebotsplan“ wird der bauleitplanerische Rahmen geschaffen ohne Bezug auf ein konkretes Vorhaben, jedoch können durch geeignete Planfestsetzungen auch hier sehr ähnliche städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden.

Es kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht auf den Grundstücken der Nachverdichtung bzw. innerörtlichen Entwicklung (Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) von Wohnbaugrundstücken entspricht, sich also das Plangebiet inmitten der gewachsenen Ortschaft befindet und die Erschließung als gesichert angesehen wird, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt. Auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde bereits auch bei dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestellt, sodass sich hinsichtlich der Verfahrensgestaltung und -durchführung keine Änderungen ergeben.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Groß-Zimmern liegt im Zentrum des Landkreises Darmstadt-Dieburg in der sog. Reinheimer Bucht, einer Ebene, die im Westen vom 368 m hohen Otzberg, im Osten vom Odenwald bei Groß-Umstadt begrenzt und von der Süd-Nord-verlaufenden Talaue der Gersprenz durchzogen wird.

Siedlungsstrukturell wird die Entwicklung der Gemeinde auf die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg zu beziehen sein, nachdem im 19. Jahrhundert große Teile der Bevölkerung durch Hungersnöte

geplant nach Amerika auswanderten. Durch umfangreiche Bautätigkeiten, die nach dem Ende des zweiten Weltkrieges einsetzten, hat sich der historische Ortskern der Gemeinde stark verändert. Durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen wurde in dieser Zeit ein neuer Ortskern geschaffen. Heute sind nur noch wenige Bereiche der ehemals geschlossenen historischen Ortsstruktur, die durch geschlossene kleine Hofreiten mit giebelständigen Bauernhäusern und rückwärtig quergestellten Scheunen an rechtwinklig zueinander laufenden Straßen gekennzeichnet war, erhalten geblieben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“, 2. Änderung liegt im südlichen Kernbereich der Gemeinde Groß-Zimmern, im Nordosten der Reinheimer Straße, die nach Norden ab der Kreuzung mit der Darmstädter Straße / Beinestraße als Wilhelm-Leuschner-Straße (Landesstraße 3114) weitergeführt wird.

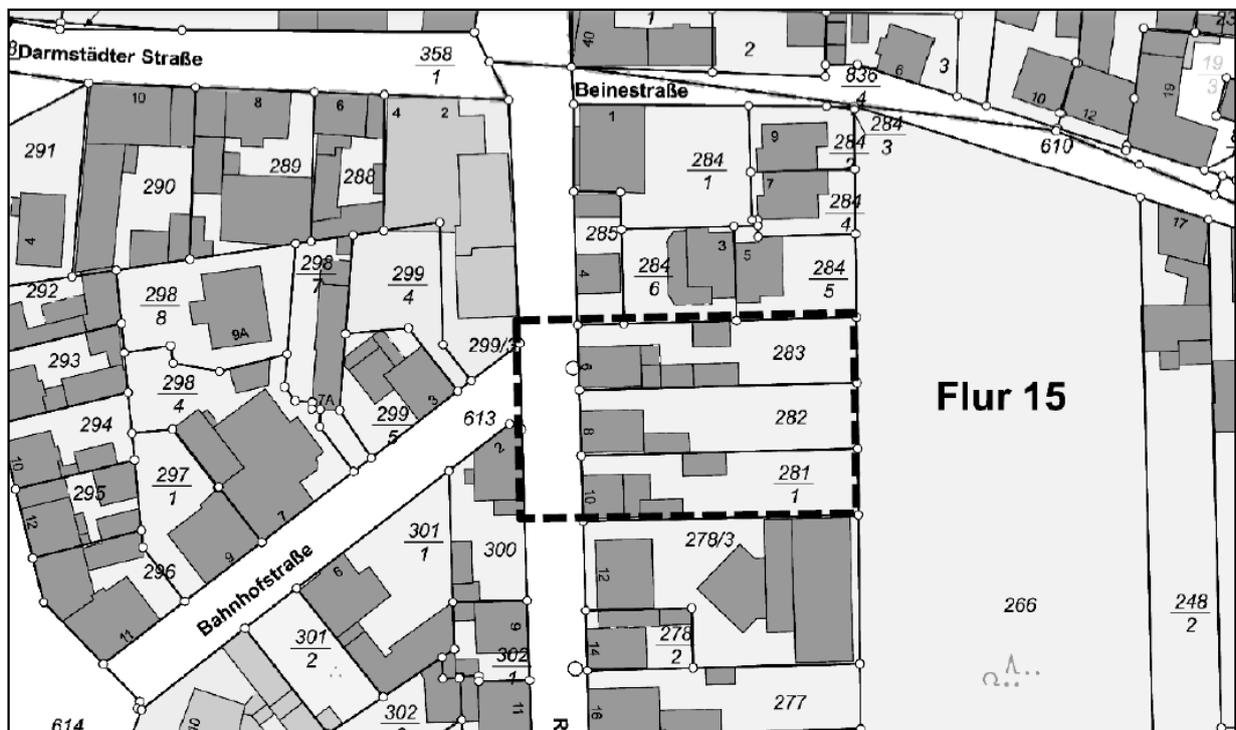


Abbildung 2: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz strichlierte Umrandung)
Quelle: IP-Konzept 2022, eigenen Darstellung auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte

Das Plangebiet ist damit nicht unmittelbar dem historischen Ortskern hinzuzurechnen, dieser wird auf den Bereich nördlich der Beinestraße, östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße, westlich der Bachgasse bis hin zur im Norden liegenden Angelstraße verortet [Quelle: Enders, Siegfried R. C. T.; Landesamt für Denkmalpflege Hessen [Hrsg.], Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Hessen: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Braunschweig, Wiesbaden: Friedr. Vieweg & Sohn, 1988].

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches sind die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 15, Nrn. 281/1, 282, 283. und Nr. 601 teilweise

(Straßenparzelle Reinheimer Straße) (s. untenstehende Abbildung) mit einer Gesamtfläche von 2.025 m² erfasst. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- bestehende Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen;
- die Grünanlage der alten Friedhofs, heute Adolph-Kolping-Anlage im Osten.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Plangrundstücke sowie die überwiegende Zahl der benachbarten Gebäude beidseits der Reinheimer Straße sind direkt grenzständig mit ihrer Straßenfassade an die hintere Gehwegkante und mit einem nur geringen Abstand zum Nachbargebäude errichtet worden, was an die Baustruktur eines Straßen- bzw. Reihendorfes erinnert.



Abbildung 3: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
Quelle: GeoPortal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation, Wiesbaden

Wie bereits aufgezeigt, befindet sich der Geltungsbereich im Süden des einstigen historischen Ortskerns und den wenigen bis heute erhaltenen Baustrukturen. In diesem Sinne ist die Bebauung innerhalb und im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches auch nicht als ortsbildprägend zu bewerten, da die typischen historischen Stilelemente fehlen (Hofreiten mit giebelständigen



Hauptgebäuden und im rückwärtigen Grund-stücksteil quer liegenden Scheunen als verbindende Elemente). Jedoch zeigen die Gebäude innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches einige wenige Merkmale historisch geprägter Bauelemente auf, wie z. B. die traufständige Gebäudestellung und die teilweise vorhandenen Tordurchfahrten. Auch die enge Aneinanderreihung der Gebäude zeugt von der Übernahme einstiger Strukturen. Jedoch fehlt den Gebäuden die Form einer Hofreite durch die hinterliegenden Verbindungselemente der Scheunen.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich die „Adolf-Kolping-Anlage“ an, eine innerörtliche Grünfläche, die eine volle Quartierstiefe zwischen der Friedhofstraße im Süden und der Beinestraße im Norden einnimmt. Die Anlage wurde vor etwas mehr als 100 Jahren in der Ortsmitte zur Parkanlage umgewandelt. Zuvor diente sie als Hauptfriedhof. Deshalb wird die Adolph-Kolping-Anlage, die im Jahre 2007 ihren Namen erhielt, von vielen noch als „Alter Friedhof“ bezeichnet.

Quelle: Homepage der Gemeinde Groß-Zimmern, <https://www.gross-zimmern.de/leben-wohnen/umwelt/gaerten-der-erinnerung-friedhoeft/alter-friedhof-gross-zimmern/>

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Planungsvorgaben

Im Kartenteil zum „Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ (RPS/RegFNP) im Maßstab 1:100.000 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt. Der geplanten Wohnnutzung steht die Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß-Zimmern stellt die hier überplante Fläche als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹ liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das

¹ Internet-Link: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten>

Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Mit Ausnahme von Vögeln sind keine artenschutzrelevanten Arten zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass keine Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die Strukturen gebunden sind. Der Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

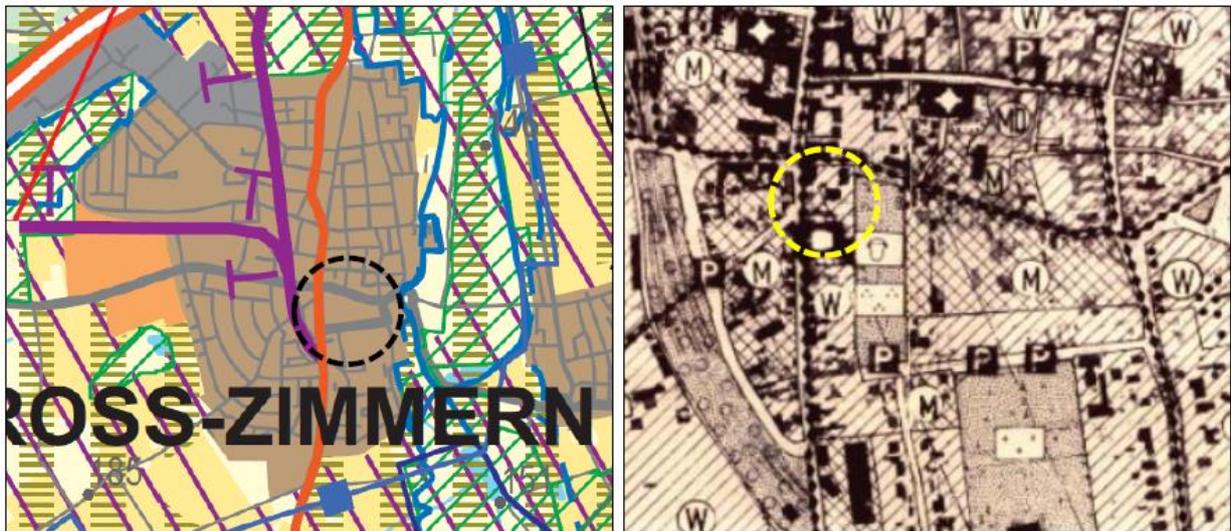


Abbildung 4: links: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des RPS / RegFNP 2010 (unmaßstäblich);
Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Juli 2007
rechts: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich);
Bildquelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg, aufgerufen am 09.11.2022

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene, jedoch umfeldverträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Der Ursprungsplan „Zwischen Reinheimer Straße und altem Friedhof“ in der Bekanntmachung vom 25.03.1980 erlässt im Wesentlichen folgende städtebaulichen Parameter:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse = max. II
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 (als Höchstmaß)
- Bauweise: Offene Bauweise

- Max. Höhe der Traufseite über OK Straße: Bei I = 4,00 m
Bei II = 7,00 m
- Dachneigung: max. 50°
- Dachform: Satteldach
- Garagen sind auf den Grundstücken, die keine Flächen für Garage aufweisen, innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

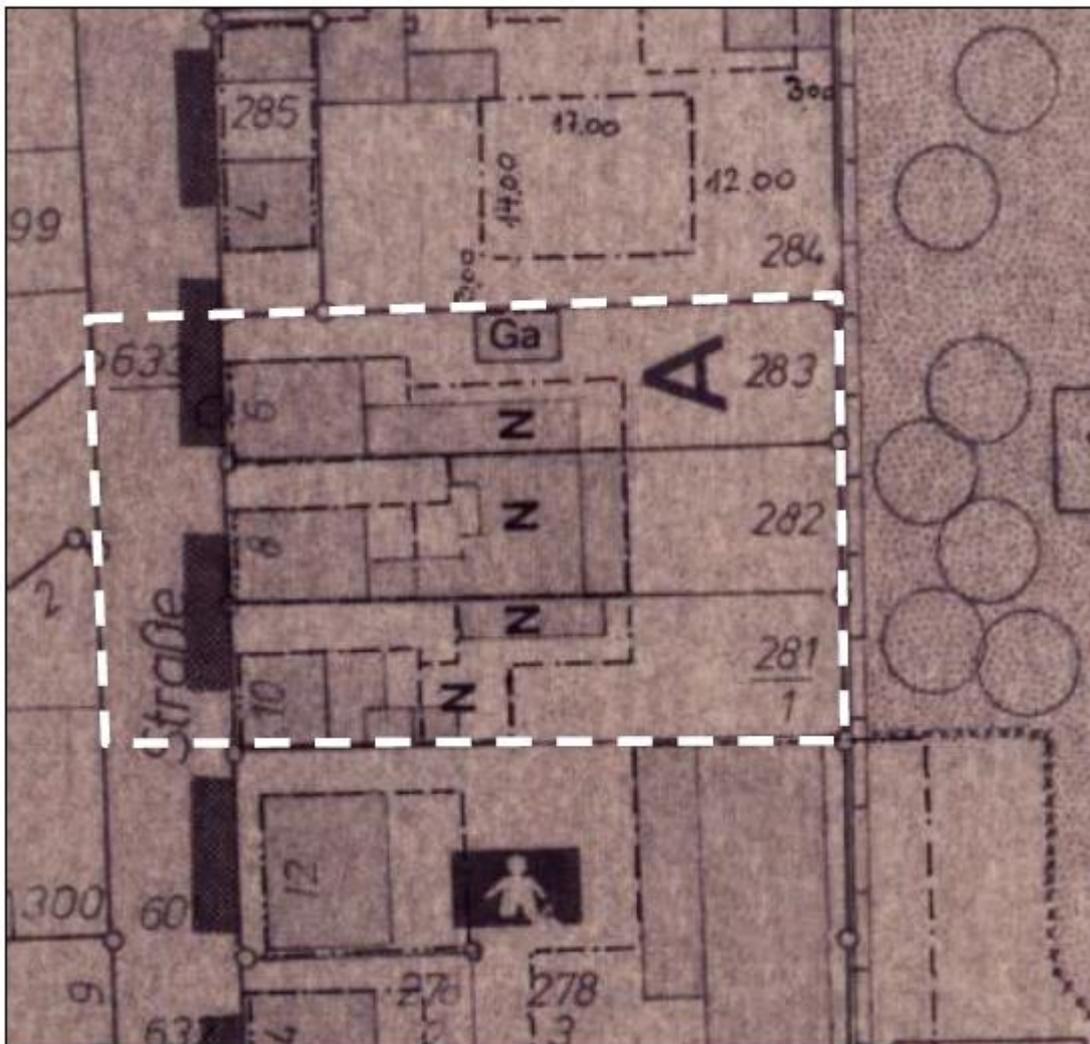


Abbildung 5: Auszug aus dem Planteil des Ursprungsbebauungsplanes
Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.02.1983 wurde ein Beschluss über die baugestalterische Festsetzung zu Dachformen bei Garagen und Nebenanlagen in den Bebauungsplänen der Gemeinde Groß-Zimmern erlassen. Diese ist auch auf den Ursprungsplan „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ anzuwenden.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass auf Garagen und eingeschossigen Nebenanlagen bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m (gemessen von Geländeoberkante) Walm-, Sattel-, Pult- oder Flachdächer bis zu einer max. Dachneigung von 45° errichtet werden können. Dieser Beschluss gilt für alle Gebiete, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.04.1981 wurde zudem folgender Beschluss über einen Zusatz für alle Bebauungspläne der Gemeinde gefasst, bei denen Flächen für die Errichtung von Garagen zwingend festgesetzt sind:

Garagen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m können im Einvernehmen mit dem Nachbarn innerhalb der überbaubaren Fläche auch außerhalb der speziell festgesetzten Garagenfläche errichtet werden.

Da es sich bei diesen Beschlüssen der Gemeindevertretung um die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelte, konnte die Gemeinde dies durch eine Ortssatzung erlassen. Ein förmliches Änderungsverfahren für den Bebauungsplan war nicht erforderlich. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsplanes, Reinheimer Straße 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, gilt zudem die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Textform in der Bekanntmachung vom 28.04.2012. Die bislang geltenden Festsetzungen zu § 2 des Ursprungsplanes wurden durch die Bestimmungen der 1. Änderung ersetzt.

Hiernach wurden die im Ursprungsplan festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen“ aufgehoben zugunsten einer Festsetzung als überbaubare Grundstücksflächen. Innerhalb dieser dann neuen überbaubaren Flächen, die einen Abstand von mindestens 13 m zur Reinheimer Straße einzuhalten haben, dürfen nur Gebäude errichtet werden, die eine maximale Höhe von 4 m (ab Oberkante der Straße) nicht überschreiten mit max. einem Vollgeschoss. Als Dachform für diese eingeschossigen Gebäude wurden Flach-, Pult- und Satteldächer, mit einer maximalen Dachneigung von 25°, festgesetzt.

2.3 Aufstellungsverfahren

Das vorliegende Aufstellungsverfahren wird als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Reinheimer Straße und Altem Friedhof“ im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen im Sinne des Gesetzes Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll vordergründig die Wohnnutzung zugelassen werden. Somit werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, anderweitig genutzt werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren kann somit nachgewiesen werden. Nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung sind mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vorgesehen:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring i. S. d. § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung sind auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen

Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den relevanten Bereich der Bebauungsplanänderung bereits Wohnbauflächen darstellt, ist dem Entwicklungsgebot entsprochen und eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

→ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ Abwägung:

Im beschleunigten Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderun-

gen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ **Hinweispflichten:**

13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

2.4 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

Verfahrensnachweise werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

2.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens nach erfolgter förmlicher Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB und anschließender Abwägung der, in diesem Zuge vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

→ Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten beispielsweise für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a (13b) BauGB. Hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - es gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegegenständliche Änderungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

→ Eingriffs- / Ausgleichsplanung:

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung erfolgt daher nicht.

3.2 Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von außen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Reinheimer Straße im Westen des Geltungsbereiches angebunden und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur voll erschlossen. Die Erschließung ist technisch (Wasserver-, Abwasserentsorgung, Medienversorgung) sowie verkehrlich durch die vorhandenen Erschließungsanlagen



vorgegeben, die - bei Bedarf - durch Hausanschlussleitungen in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die Andienung des Plangebietes und künftiger Bauvorhaben ist damit durch Herstellung von grundstücksbezogenen Anschlüssen gesichert.

→ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden Reinheimer Straße gesichert. Neubauvorhaben sind über die bestehenden oder ggf. neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung im Zuge der Nachverdichtung wird der Trinkwasserverbrauch durch die vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur marginal ansteigen, der geringe Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gesichert.

Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung oder zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen.

→ Löschwasser:

Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung erfolgt anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO und der Bauart der Gebäude.

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem heutigen Stand, also vor Aufstellung des Bebauungsplanes, allenfalls marginal ändern, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen und umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Zur Brandbekämpfung muss für das festgesetzte Wohngebiet eine Wassermenge gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden und einem Fließdruck von mindestens 2,0 bar bei maximaler Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf entspricht dem der umliegenden Bebauung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gegeben ist.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung sind die für die Brandbekämpfung erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr objektbezogen im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur rechtzeitigen Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden ist.

→ Verkehrsanlagen und Abschätzung des Mehrverkehrs:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Reinheimer Straße, von der aus auch - wie bisher - die Zufahrt auf die Plangrundstücke erfolgt. Der Neu- oder Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gewährleistet. Die Reinheimer Straße ist ausreichend breit dimensioniert, um z. B. von Rettungsdiensten sowie der Müllabfuhr befahren zu werden.

Eine Abschätzung des zusätzlichen Mehrverkehrs aus der geplanten Nachverdichtung erscheint entbehrlich, da wegen der geringen Zunahme an Wohnungen eine markante Mehrbelastung des bestehenden Verkehrswegenetzes und insbesondere der Reinheimer Straße ausgeschlossen werden kann. Die vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme durch das Plangebiet hat somit keine Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsanlagen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes.

→ Abfallentsorgung:

Da das Plangebiet an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt, kann die Abfallentsorgung wie bisher auch als gesichert bewertet werden.

→ Stellplätze:

Mit einer Objektplanung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im Zuge des Bebauungsplanes sind für den Nachweis geeignete Flächen festgesetzt. Nach objektiver Einschätzung einer künftigen Nachverdichtungsmaßnahme erscheint der Neubau einer Tiefgarage sinnvoll, so dass in den Festsetzungen des Bebauungsplanes hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Zimmern vom 03.03.2022, die am 21.03.2022 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt und am 26.03.2022 bekannt gemacht wurde.

Internet-Link: <https://www.gross-zimmern.de/recht-wirtschaft-bauen/rechtliches/ortsrecht/>

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

→ Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen Fließgewässer, der Hirschbach und die Gersprenz, befinden sich im Osten des Plangebietes und in ausreichender Entfernung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass Auswirkungen von Überschwemmungen nicht auf das Plangebiet einwirken.

→ Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich nach der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie „WRRL-Viewer“² der HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) innerhalb eines im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIB³ (Kennung 432-096 und dem Kurznamen WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg).

² Internet-Link: <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>

³ Abrufdatum: 18.11.2022

→ Niederschlagswasserversickerung:

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplätze und private Wege / Flächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, der Versickerung zuzuführen, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung verwendet wird. Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik, wie z.B. aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse, nicht bzw. nur teilweise möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen, wo auch der entsprechende Erlaubnisantrag zu stellen ist.

Bei der Planung / Antragstellung und Realisierung muss der gesetzlich geforderte Flurabstand zwischen der Unterkante der geplanten Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand nachgewiesen werden. Nach der unten stehenden Abbildung ist im Planbereich ein Grundwasserflurabstand von 3 - 4 Metern anzunehmen.

Quelle: hydrologisches Kartenwerk „Hessische Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden, Feb. 2016.

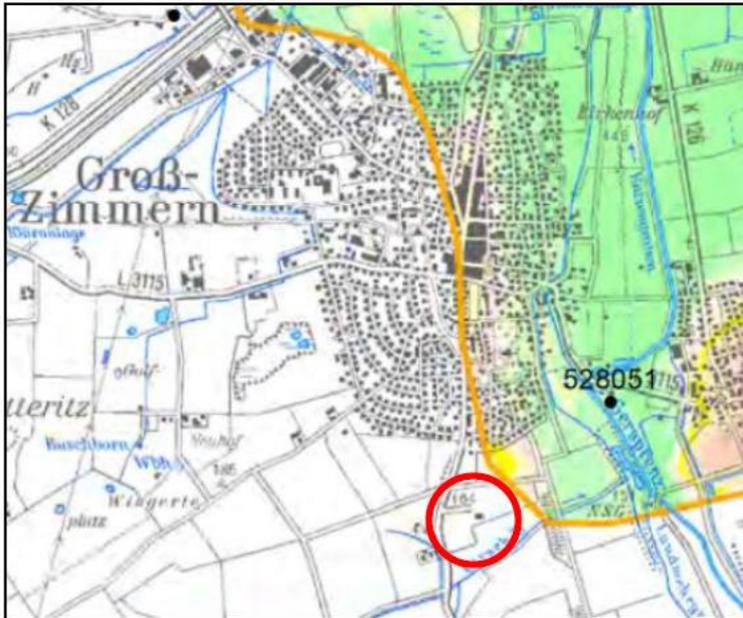


Abbildung 6: Auszug aus dem Planteil des hydrologischen Kartenwerkes
Quelle: HLNUG

Eine Versickerung des Niederschlagswassers könnte somit grundsätzlich möglich sein, sofern die Beschaffenheit des Untergrundes geeignet ist (Versickerungsfähigkeit). Der Bebauungsplan setzt daher die Niederschlagswasserversickerung fest, lässt aber als Ausnahme auch die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation zu. Bei Neubauvorhaben wird daher die Vornahme einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, die auch Auskunft über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den höchsten anzunehmenden Grundwasserstand / Grundwasserflurabstand gibt.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser und/oder die Gartenbewässerung trägt ebenfalls zu einer Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung zugelassen und auch erwünscht. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind dabei zu beachten.

3.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung

→ Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Landes Hessen vor, Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf evtl. organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei Erdarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf Bodenverunreinigungen oder auf schädliche Bodenveränderungen schließen lassen, ist dies der Bauaufsicht sowie dem

Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig sind Erdarbeiten bis zur Feststellung der weiteren Vorgehensweise einzustellen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

→ Kampfmittel:

Begründete Erkenntnisse, die den Verdacht zulassen, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist oder die über eine sonstige Munitionsbelastung der Fläche Aufschluss geben könnten, liegen der Gemeinde nicht vor. Seitens der Gemeinde wurde folglich keine Untersuchung des Plangebietes nach Kampfmitteln vorgenommen. Eine systematische Flächenabsuche ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich und im Übrigen auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht geboten. Sofern - entgegen den vorliegenden Erkenntnissen - zu einem späteren Zeitpunkt dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

→ Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, er ist zuvor abzuschieben. Für geplante Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung des abgetragenen Oberbodens vom Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.



→ **Bodenversiegelung:**

Auf den privaten Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder vom Überlauf von Zisternen ist nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke möglichst versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zur dezentralen Versickerung nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, z. B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.

Zudem sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig herzustellen, alternativ können vollversiegelte Flächen in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abgeleitet werden, um das anfallende Regenwasser dort der Versickerung zuzuführen.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass z. B. bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Stein-geräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zu-stand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.6 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Planungsstand sind schädliche Auswirkungen von Vorhaben im Planbereich auf die Umgebung oder der Umgebung auf Vorhaben innerhalb des Planbereiches nicht erkennbar. Hingegen können verkehrsbedingte Einwirkungen auf das Plangebiet, ausgehend von der Reinheimer Strasse, nicht ausgeschlossen werden. Die Bewertung von Verkehrslärmeinwirkungen auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte. Für die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen gelten nach DIN 18005 Verkehr die folgenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet:

Orientierungswert Tag (6-22 Uhr): 55 dB(A) Nacht (22-6 Uhr): 45 dB(A)



Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden. Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, wie dies für den hier vorliegenden Planbereich zutreffend ist, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange hiervon abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Abwägung sind Abweichungen von den Orientierungswerten bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV i.d.R. ohne weiteres möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete betragen 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Da die entlang der Reinheimer Straße vorhandene Riegelbebauung zum einen baulich nicht verändert werden soll und zum anderen eine mögliche „Hinterliegerbebauung“ vor Lärm schützt, ist nicht von einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Die lärm-belasteten Fassaden befinden sich daher vordergründig unmittelbar angrenzend an den Verkehrsraum der Reinheimer Straße.

Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Reinheimer Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu erwarten und Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Aufgrund der Erschließungsfunktion der Reinheimer Straße und der in der Gesamtheit gewachsenen städtebaulichen Gemengelage ist eine Lärmschutzwand als aktiver Schallschutz entlang der Straße weder aus städtebaulicher noch aus architektonischer Sicht realistisch und damit nicht möglich. Daher wird gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen in erster Linie der architektonische Selbstschutz empfohlen. Für die „Hinterliegerbebauung“ wird überdies eine Grundrissorientierung derart empfohlen, dass an den straßenzugewandten Fassaden einer geplanten Wohnbebauung keine Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden.

Gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen werden daher Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen, welche vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet werden. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Juli 2016) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Die Lärmpegelbereiche werden für den ungünstigsten Fall ermittelt; für den Planfall



wird als ungünstigster Fall der Lärmpegelbereich V [≤ 75 dB(A)] angenommen. Von den so im Plan festgesetzten Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt und entspricht damit dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsplanes. Der in den Absätzen 2 und 3 zu § 4 BauNVO mögliche Zulassungskatalog wird jedoch im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt, ohne die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu gefährden. Demgemäß werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der mit ihnen zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung ausgeschlossen. Gleichermäßen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von diesen Nutzungen ggf. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf die Lärm- und sonstigen Emissionen, zu befürchten sind. Die so ausgeschlossenen Nutzungen würden - bei einer Zulassung - unter Umständen oder vorhabenbedingt zu störenden Immissionen, z. B. durch den Kundenverkehr, vor allem in den Nacht- und Ruhezeiten führen. Aufgrund der nicht auszuschließenden potentiell nachteiligen Auswirkungen erscheint der Ausschluss dieser Nutzungen städtebaulich angemessen und begründet.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind im rechtskräftigen Ursprungsplan Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (max. II), zur Grund- (GRZ=0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ=0,8) sowie zur Traufhöhe (max. 7,00 m bei zweigeschossiger Bebauung) getroffen worden. Die Fest-

setzungen der Ursprungsplanung werden in geringem Umfang modifiziert und fortan eindeutig bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen, diese bestimmt durch die Traufwand- (TWH) und die Firsthöhe (FH).

Hierbei wird jedoch differenziert zwischen dem bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches, im Planteil mit WA 1 bezeichnet, und dem Bereich, der nachverdichtet werden soll. Für den Bereich der Ursprungsplanung wird die bestehende Höhenfestsetzung - hier zur Traufhöhe – unverändert übernommen, für die Bereiche WA 2 / WA 2* wird neu die Festsetzung der Traufwandhöhe und zusätzlich der Firsthöhe eingeführt. Die Höhenfestsetzungen für das WA 2 / WA 2* wurden differenziert festgesetzt und dazu ein neuer Teilbereich WA 2* eingeführt. Dies wird damit begründet, um die nachbarlichen Belange aufgrund der grenzseitigen Bebauung nicht negativ zu beeinträchtigen. Daher müssen ab einer Wandhöhe von 4,50 m Gebäudeteile um mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze zurückspringen. Für den bisherigen Teilbereich WA 2 gilt die TWH = 8,00 m. Für den Bereich WA 2* wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,50 m begrenzt, in einer Tiefe von 3,00 m zur südlichen Nachbargrenze. Die im Plan festgesetzte Baulinie gilt im Bereich des WA 2* also nur noch für solche Bauteile, die nicht höher als 4,50 m sind. Bauteile, die das Höhenmaß von 4,50 m überschreiten, müssen einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur südlichen Nachbargrenze einhalten, hierfür wurde im Planteil eine Baugrenze festgesetzt im Abstand von 3,00 m zur südlichen Nachbargrenze.

Es gilt: WA 1: TH = 7,00 m als maximale Höhe der Traufseite über OK Straße
WA 2: TWH = 8,00 m / FH = 11,50 m, gemessen über der unteren Bezugsebene
WA 2*: TWH = FH = 4,50 m, gemessen über der unteren Bezugsebene

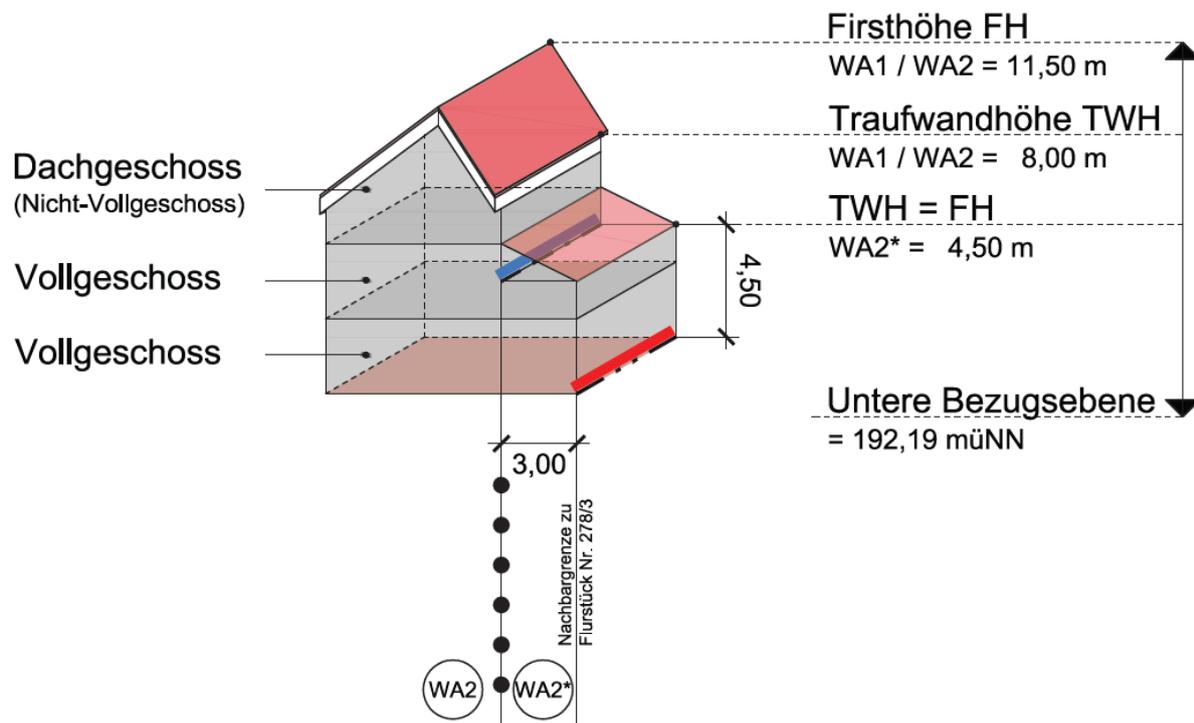


Abbildung 7: Höhenfestsetzungen in den Bereichen WA 2 und WA 2*



Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert übernommen und gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Darüber hinaus kann das Dachgeschoss noch als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Die Festsetzung zur Geschossigkeit erfasst damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung.

Auch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird unverändert übernommen mit $GRZ = 0,4$; der Wert spiegelt hierbei für das WA den Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wider und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Der Wert kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da dies zum einen nicht zwingend notwendig ist und zum anderen die Kubatur und Ausnutzung des Grundstückes über die Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen (TWH / FH) hinreichend genau bestimmt ist; die bisherige Festsetzung der GFZ von 0,8 wird daher nicht übernommen. Die städtebauliche Ordnung ist über die Festsetzung der GRZ und der Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ausreichend gewahrt.

Im bisherigen Festsetzungsgehalt des Ursprungsplanes war die Höhe baulicher Anlagen nur durch Festsetzung der Traufhöhe geregelt. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen war damit nicht eindeutig reglementiert, sondern allenfalls mittelbar über die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (hier Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 50°). Da Gebäude mit geneigten Dächern unter Ausnutzung der maximalen Dachneigung bei entsprechender Gebäudetiefe unter Umständen auch einen hohen First bedeuten, wären bisher auch unangemessen hohe Gebäude zulässig gewesen.

Zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird als maßgebliche Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen in der hier plangegenständlichen 2. Änderung anstelle der bisher festgesetzten Traufhöhe die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH) neu eingeführt und erstmals eine faktische „Deckelung“ der baulich-konstruktiv möglichen Gebäudehöhe auf $FH = 11,50$ m über der angegebenen unteren Bezugsebene festgesetzt, die Traufwandhöhe wird bestimmt zu $TWH = 8,00$ m. Die im Ursprungsplan festgesetzte Traufhöhe unterscheidet sich hierbei gering von der nunmehr eingeführten Traufwandhöhe. Während die Traufhöhe den Abstand angibt zwischen dem Bezugspunkt (im Ursprungsplan die „Oberkante Straße“) und der Traufe als dem untersten Punkt einer geneigten Dachfläche, auch als „Tropfkante“ bezeichnet, ist die Traufwandhöhe definiert als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion.

Um den Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Festsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden die zur Beschreibung des Festsetzungsgehaltes verwandten Begrifflichkeiten TWH und FH klargestellt. In diesem Sinne wurde anstelle der im Ursprungsplan festgesetzten Traufhöhe nunmehr die Traufwandhöhe eingeführt, da die Traufe architektonisch-konstruktiv gestaltet und in der Bauausführung variiert werden kann, je nachdem wie der Dachüberstand ausgeführt, also wie „tief“ das Dach über die Außenwand hinausgezogen wird. Mit der Festsetzung der TWH ist nunmehr eine eindeutige Höhenfestsetzung vorgegeben.

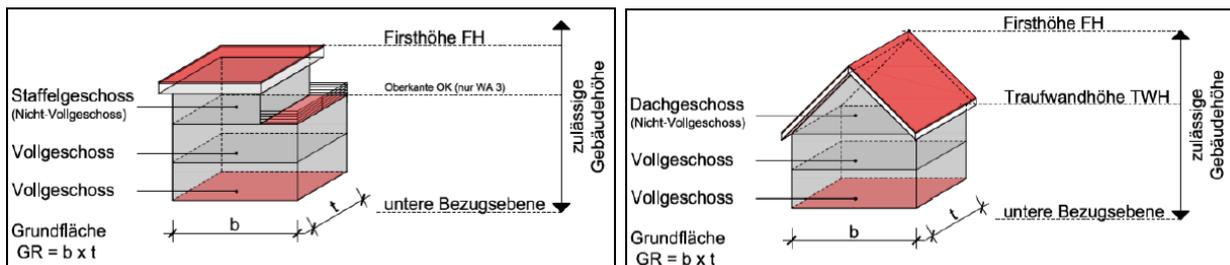


Abbildung 8: Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sowie der First- und Traufwandhöhen bei Gebäuden mit Flachdach (links) und geneigtem Dach (rechts)
Bildquelle: IP-Konzept, September 2022

Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzungen für die FH und TWH sicherstellen zu können, wird die untere Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Der Bezug wird auf die unveränderliche und in der Örtlichkeit jederzeit nachzuvollziehende Höhe in der anbau-fähigen Verkehrsfläche der Reinheimer Straße hergestellt. Im Planteil verortet wurden in der Örtlichkeit die vorhandenen Straßenhöhen in Höhe des Plangeltungsbereiches aufgemessen, der mittlere Aufmaßpunkt wurde als Bezugshöhe mit 152,19 mÜNN festgesetzt.

Zu bestimmen ist die First- und Traufwandhöhe in der Gebäudemitte des geplanten Vorhabens an der Fassadenseite, an der sich der Hauptzugang zu dem Gebäude befindet. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hier-von hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechts-technischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Ur. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise klein-flächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen einge-



schränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) bestimmt.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird teilbereichsbezogen dadurch näher bestimmt, dass

- für den Teilbereich WA 1 eine Grenzbebauung entlang der straßenseitigen (zur Reinheimer Straße zugewandten) Grundstücksgrenze sowie entlang der südlichen Nachbargrenze zwingend festgesetzt wird, wohingegen nach Norden zur Nachbargrenze der nach HBO erforderliche Grenzabstand, ebenfalls zwingend, eingehalten werden muss;
- für den Teilbereich WA 2 eine bis zu zweiseitige Grenzbebauung entlang der südlichen und nördlichen Nachbargrenze zugelassen wird (geschlossene Bebauung), die jedoch nicht zwingend ist mit Ausnahme im südlichsten Bereich entlang der Baulinie; dazu wird ergänzend bestimmt, dass die im Planteil festgesetzte südliche Baugrenze innerhalb des Flurstückes Nr. 281/1 ausschließlich für bauliche Anlage oberhalb einer TWH = FH = 6,00 m gilt; Bauteile sind ab einer Höhe von 6,00 m über der unteren Bezugsebene um mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze zum Flurstück 278/3 einzurücken.

Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erreicht werden als Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Garagen und Stellplätze dürfen dabei an die Grenze gebaut werden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne Grenzabstand an die Nachbargrenze angebaut. Da mit einer möglichen Querbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich des WA 2 die historische Bauform der Hofreite nachempfunden werden kann, wird für den Teilbereich WA 2 optional die zweiseitige Grenzbebauung ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.



4.1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die kommunale Stellplatzsatzung uneingeschränkt. Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen und auch alle Nebenanlagen sind zunächst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Gemeinschaftsanlage erscheint der Bau einer Tiefgarage sinnvoll, um im Sinne der Stellplatzsatzung den ruhenden Verkehr bei einer ergänzenden Bebauung auch auf den Grundstücken nachweisen zu können.

Damit keine grenzständigen Garagen zur Reinheimer Straße hin errichtet werden können wurde bestimmt, dass diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll aus städtebaulichen Gründen gesichert werden, dass rückwärtige Grundstücksflächen von Abstellflächen für Fahrzeuge freigehalten werden.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Die für die äußere Erschließung erforderliche Reinheimer Straße wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist. Der Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich u. a. auch deswegen integriert, damit der Katalog der Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB erfüllt werden kann und im Übrigen, um die Erschließungssituation des Plangebietes zu dokumentieren.

Für die interne Gebietserschließung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, der rückwärtige Grundstücksteil einer „Hinterliegerbebauung“ muss über den an die Reinheimer Straße anliegenden Teil erfolgen.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und die Eintragung umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die Nutzungseinschränkung kann beispielsweise dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzung des Untergrundes



befürchten lassen, was vorliegend in dem WA jedoch nicht zu unterstellen ist. Im Falle einer Vollversiegelung kann daher die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen. Auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

Ferner sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatzflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch und zu mindestens 20 % mit Gehölzen anzupflanzen, die zu mindestens 70% aus standortheimischen Arten anzulegen sind. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit definierten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Da Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölze nicht als standortgerechte Bepflanzung anerkannt sind, wurde deren Nutzung explizit ausgeschlossen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen. Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken / Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.



Im Hinblick auf die geltenden Landesgesetze wird zunächst festgesetzt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten ist, auf dem es anfällt und im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke in Anlagen zur dezentralen Versickerung zu versickern ist.

Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sollte beachtet werden, dass Zisternensysteme auftriebssicher hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers ist die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können ebenfalls in den Festsetzungsgesamt aufgenommen und gleichsam mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als geltende Ortssatzung beschlossen werden. Aufgrund der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen sind ergänzend nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu ergänzen, um die zulässige Bebauung an die vorhandene Ortsbebauung gestalterisch angemessen anzupassen.

Insbesondere aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes wurden gestalterische Festsetzungen vorwiegend getroffen um gewährleisten zu können, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Insbesondere bei der Festsetzung der Dachformen wurde einerseits auf das städtebauliche Gestaltungsumfeld abgestellt, andererseits soll dennoch auch für moderne Bauformen eine Möglichkeit geschaffen werden. Daher wurde die Dachform für die straßenseitige, vorhandene Bebauung auf die im Ursprungsplan festgesetzten Satteldächer begrenzt, um einerseits eine zeitgemäße Gebäudegestaltung zuzulassen und andererseits die vorhandenen Gestaltungselemente in der städtebaulichen Umgebung aufzunehmen.

Für Bauoptionen als Zweitbebauung im Bereich des WA 2 wurden die Dachformen auch auf andere Formen erweitert, wobei Flachdächer oder flach geneigte Dächer im Hinblick auf das Kleinklima nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig sind. Um in diesem Sinne auch moderneren Bauformen nicht entgegenzustehen, erscheint für den Bereich des WA 2, der vom Straßenraum aus nicht direkt einzusehen ist, eine größere Auswahl an zulässigen Dachformen angemessen.

Die Dachflächen der geneigten Dächer im WA 1 sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° herzustellen, im Bereich des WA 2 gilt die Obergrenze für geneigte Dächer ebenfalls von 50°. Ergänzend wird allgemein auch bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten, braunen oder grauen (auch anthrazit) Farbtönen zulässig ist.

Bei der Materialwahl von Metallwerkstoffen wird Kupfer ausgeschlossen, da in Verbindung mit abfließendem Niederschlagswasser bei Versickerung in den Boden eine schädliche Belastung durch Metallionen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Sinne des Grundwasserschutzes sind daher Kupfermetalle sowohl im Bereich des Daches als auch im Fassadenbereich unzulässig.



Dachaufbauten werden unter den im Textteil definierten Voraussetzungen zugelassen. Dach-einschnitte sind nicht explizit zugelassen.

Neben den gestalterischen Vorgaben für Gebäude werden auch gestalterische Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen. Diese betreffen zunächst die Unzu-lässigkeit von Mauern, Mauersockeln und Wänden als Einfriedung der Grundstücke, um die Grundstücksfreiräume auch für Außenstehende erkennbar zu machen und eine abschirmende Wirkung durch die geschlossenen zu verhindern. Neben einer Höhenbegrenzung wurde be-stimmt, dass keine „geschlossenen“ Ansichtsflächen zulässig sind, also keine visuell nicht durchdringbaren Flächen. Daher sind Einfriedungen nur als Holzlattenzaun, Drahtgeflecht oder Stabgitter- bzw. -mattenzäune zulässig, so dass diese optisch nicht als Barriere wahrgenommen werden.

Ferner wurde festgesetzt, dass Oberflächenbeläge teilversiegelt auszuführen sind oder darauf anfallendes Niederschlagswasser in Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht wird.

4.3 Kennzeichnung und Hinweise

Kennzeichnung des Plangebietes erfolgen keine.

Auf folgende Sachbelange wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen:

- ▪ Bodenfunde / Denkmalschutz
- ▪ Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- ▪ Brand- und Katastrophenschutz
- ▪ Bodenschutz
- ▪ Kampfmittel
- ▪ Pflanzenlisten
- ▪ DIN-Normen

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Die Grundstückseinteilung obliegt ohnehin dem jeweiligen privaten Grundstückseigentümer und kann durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich nicht abschließend rechts-verbindlich geregelt und bestimmt werden.



5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Groß-Zimmern, mit Ausnahme üblicher Verwaltungskosten, keine. Die Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung wurde von den im Plangebiet betroffenen Eigentümer gewährleistet. Haushaltsmittel zur Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind weder vorgesehen noch erforderlich.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt)

Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.673 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>338 m²</u>
Summe Geltungsbereich	2.011 m ²

6 Anlagen

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

Reichenbach, 24.11.2022 / 23.02.2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH



Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Umgriff für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Zwischen Reinheimer Straße und altem Friedhof“, 2. Änderung** in der Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 15, Nr. 281/1, 282 und 283. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 HBO (Hessische Bauordnung) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
 i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. v. (im Sinne von)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) i. S. v. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende sonst allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte (tabellarische Festsetzungen) für die max. zulässigen Obergrenzen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen, diese festgesetzt als Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) wird hiermit Bestandteil des Festsetzungsgehaltes des Bebauungsplanes.

- 2.1.1 Teilbereich WA 1:
- | | |
|---------------------------|---|
| ▪ Grundflächenzahl: | GRZ = 0,4. |
| ▪ Zahl der Vollgeschosse: | maximal 2 Vollgeschosse |
| ▪ Höhe baulicher Anlagen: | TH = 7,00 m (maximale Höhe der Traufseite über OK Straße) |

Teilbereich WA 2 und WA 2*:

- Grundflächenzahl: GRZ = 0,4.
- Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen: TWH = 8,00 m
FH = 11,50 m

Für den Teilbereich WA 2* gilt abweichend von der vorstehenden Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen die einheitliche Obergrenze für die Traufwand- und Firsthöhe $TWH = FH = 4,50$ m (Oberkante baulicher Anlagen).

Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die FH wird bestimmt als der höchste Punkt eines Gebäudes.

2.1.2 Bestimmung der unteren Bezugsebene für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Als untere Bezugsebene wird die Höhe der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche „Reinheimer Straße“ in dem im Planteil verorteten Bezugspunkt festgesetzt. Die maßgebliche untere Bezugsebene wird hiermit festgesetzt auf die geodätische Höhe von 152,19 Meter über NN (müNN).

2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:

Es wird die abweichende Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die teilbereichsbezogen wie folgt näher bestimmt wird:

3.1.1 Teilbereich WA 1:

An die südliche Flurstücksgrenze eines Grundstückes ist zwingend anzubauen (Grenzbebauung); zur nördlichen Flurstücksgrenze hingegen ist der nach HBO erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

3.1.2 Teilbereich WA 2:

Eine bis zu zweiseitige Grenzbebauung entlang der seitlichen Flurstücksgrenzen des Grundstückes ist zulässig, jedoch nicht zwingend (einseitige Grenzbebauung ist auch zulässig ohne dass hieran auf dem Nachbargrundstück zwingend angebaut werden muss).

Die im Planteil festgesetzte südliche Baugrenze innerhalb des Flurstückes Nr. 281/1 gilt ausschließlich für bauliche Anlage oberhalb einer $TWH = FH = 6,00$ m; Bauteile sind ab einer Höhe von 6,00 m über der unteren Bezugsebene um mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze zum Flurstück 278/3 einzurücken.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen i. S. v. § 23 BauNVO sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze:

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Erker, Balkone / Terrassen, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Eine auch geringfügige Überschreitung der Baulinien ist unzulässig.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1.1 Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.2 Gemeinschaftsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, hierzu zählen insbesondere auch Gartenhütten, Lauben etc. bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind grundsätzlich unzulässig.

5.2 Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

6.1.1 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.

6.1.2 Beleuchtung:

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand jeweils nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbened bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 K, ohne UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen sind zu beachten.

Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung nur auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

6.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Nr. 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen.

6.2.2 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölzen ist unzulässig.

6.2.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

- 1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- 1.2 Ein Zisternensystem für die Speicherung von Niederschlagswasser ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, es ist auftriebssicher herzustellen.
- 1.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Festsetzungen sind nicht anzuwenden bei untergeordneten Bauteilen, wie z. B. einem an das Hauptgebäude angestellte Treppenhaus / Erker, Vordach, Wintergarten sowie Garagen und Nebenanlagen.

- 2.1 Dachform und Dachneigung:
Als Dachformen ist ausschließlich Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung bis höchstens 50° zulässig.
- 2.2 Material der Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder grauen (auch anthrazit) Farbtönen zulässig. Zur Materialwahl von Metallen wird auf die vorstehende Festsetzung B.1.3 verwiesen.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) zulässig. Je Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

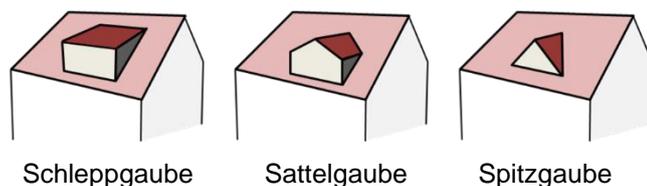


Abbildung: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Gebäudelänge (L) dieser Dachseite betragen.

Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

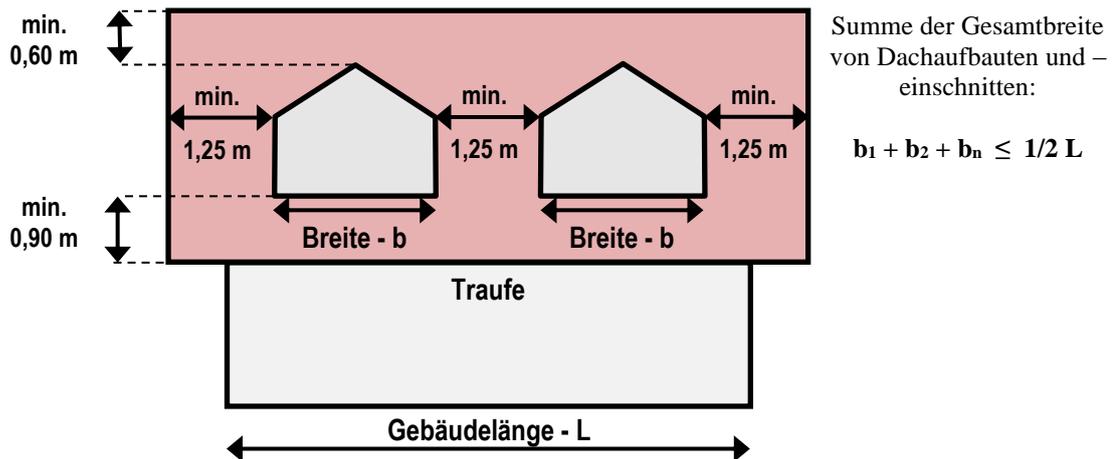


Abbildung: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mauern als Grundstückseinfriedung sind nach den Regelungen der Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.
- 3.2 Zäune aus Metall, Kunststoff oder Holz (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Staketenzaun) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig, geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus standortheimischen Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C, Ziffer 6) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

- 4.1 Oberirdische Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder zum barrierefreien Ausbau erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und

Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Kampfmittel

Der Stadt liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

6.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	B2
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	B2
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Kastanie	B2
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche	B2
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B2
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	B3
<i>Pyrus calleryana</i> „Chantycleer“	Stadtbirne	B2
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B3
<i>Sorbus intermedia</i>	Elsbeere	B3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	B2

6.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1 = Baum 1. Ordnung

GS = Großstrauch

B2 = Baum 2. Ordnung

NS = Normalstrauch

B3 = Baum 3. Ordnung

KS = Kleinstrauch

6.4 Pflanzabstände:

Bei Pflanzmaßnahmen sind Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

6.5 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Zimmern, Bau- und Umweltamt, Rathausplatz 1, 64846 Groß-Zimmern unter Beachtung der Öffnungszeiten eingesehen werden, Tel.: +49 6071-97020, Fax: +49 6071-71976, mail: info@gross-zimmern.de.

Geltende Rechtsvorschriften

Gesetze und Rechtsverordnungen für den Bebauungsplan in den zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) jeweils geltenden Fassungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)