

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Westlich der Feldbergstraße“

Vorentwurf

Planstand: 24.01.2023

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.6 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen .....	16
4.1 Zulässige Haustypen .....	16
4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
4.3 Verkehrsflächen .....	17
4.4 Grünflächen .....	17
4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	17
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>18</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	18
5.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	19
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	19
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	19
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>20</b>
7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	20
7.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	20
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>21</b>
8.1 Überschwemmungsgebiete .....	21
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	22
8.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	24
8.4 Abwasserbeseitigung .....	24
8.5 Abflussregelung .....	25

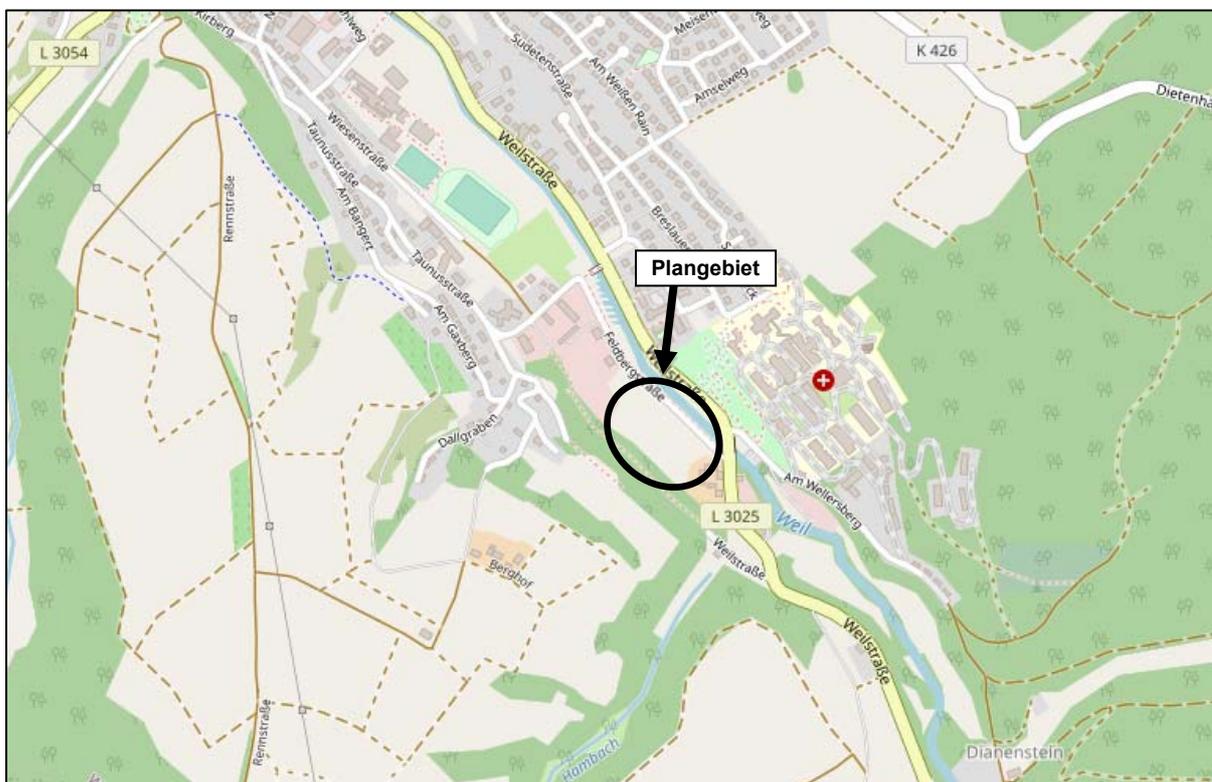
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>26</b>
<b>10. Kampfmittel.....</b>	<b>26</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Denkmalschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>27</b>
<b>14. Bodenordnung.....</b>	<b>28</b>
<b>15. Flächenbilanz.....</b>	<b>28</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>28</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Marktflecken Weilmünster ist im Ortsteil Weilmünster im Bereich westlich der Feldbergstraße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Wohnquartier soll in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert wird. Als Grundlage für die Bauleitplanung dient dabei eine für diesen Bereich erstellte Machbarkeitsstudie mit den hierin enthaltenen Erschließungsvarianten, die mittlerweile zu einem Bebauungskonzept konkretisiert wurde. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung soll demnach ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße erfolgen.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist trotz seiner Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsgefüges bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei unter Anwendung des befristet in das Städtebaurecht eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Weilmünster hat hierzu in ihrer Sitzung am 12.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes, deren räumlicher Geltungsbereich nach Nordwesten hin über den Bereich des geplanten Wohnquartiers hinausgeht und durch den Einbezug der dortigen Bebauung hier die künftige städtebauliche Ordnung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichert, gefasst.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und die bestandsorientierte Festsetzung von privaten Grünflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Weilmünster, Flur 28, die Flurstücke 40/2, 40/3, 40/4, 41/1, 41/3 und 41/4 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Grünflächen und Halle als Unterstand für Schafe sowie im weiteren Verlauf gewerbliche und gemischte Nutzungen mit eingestreuter Wohnbebauung
- Osten: Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung)
- Süden: Liegenschaften und Freiflächen des sog. Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater
- Westen: Geschlossener Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,0 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2022 und 11/2022)

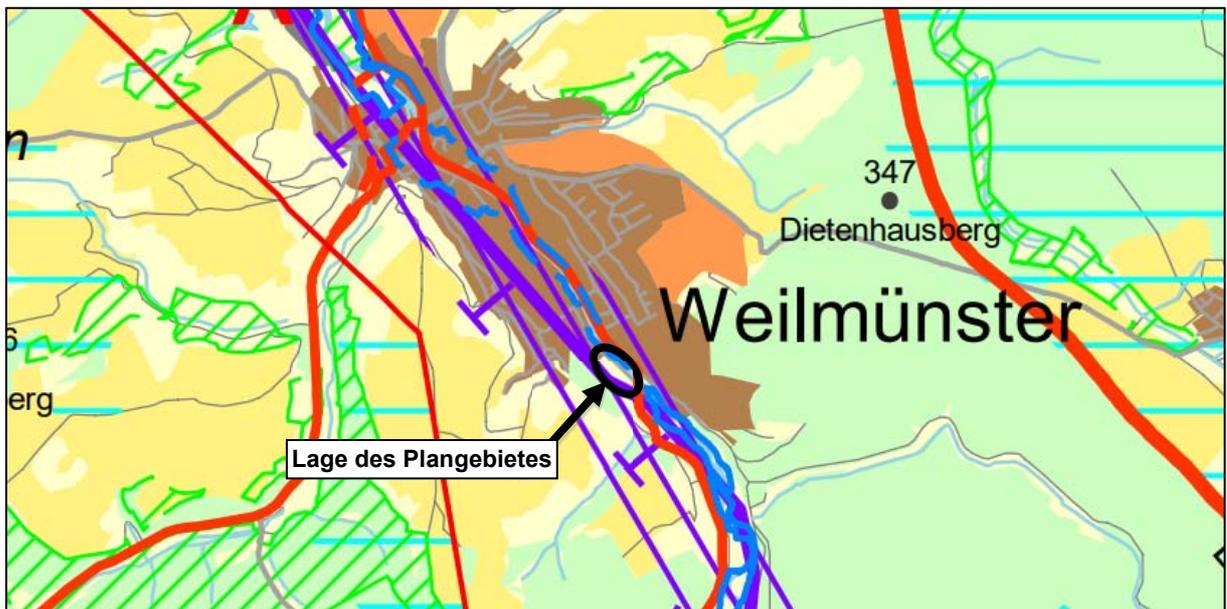
Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche innerhalb des für eine städtebauliche Entwicklung und Erschließung vorgesehenen Bereiches sowie weitere Grün- und Freiflächen mit vorhandenem Obstbaumbestand, die im Zuge der vorliegenden Planung erhalten bleiben und bestandsorientiert als private Grünflächen gesichert werden. Zur Sicherung der Erschließung wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Feldbergstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 180 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden bis rd. 183 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt nach Südwesten, Süden und Nordwesten jeweils leicht an.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in der Kerngemeinde Weilmünster, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie gegebenenfalls mit einzelnen kleineren Mehrfamilienhäusern erfolgen. Darüber hinaus dient das geplante Wohnquartier als Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung in Weilmünster fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die höchsten Kaltluftproduktionswerte werden regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt. Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als Grünland bislang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Norden hin leicht ab, sodass nächtliche Kaltluft in Richtung Weil fließt und sich dort sammelt. Da an diesen Bereich jedoch keine klimatisch belasteten Siedlungsgebiete unmittelbar anschließen, die Größe des geplanten Wohnquartiers insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Gleichwohl wurden in den Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die aufgelockerte und begrenzte Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der **Flächennutzungsplan** des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen, Planung“ sowie im nordwestlichen Bereich „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, darüber hinaus auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne formales Verfahren angepasst, sondern gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Grünflächen“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der **Innenentwicklung** zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gemeindegebiet des Marktflleckens Weilmünster in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen, um im Anschluss ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) als zentrales Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung zu erstellen. Im Ergebnis wurde als Zielvorgabe für den Ortsteil Weilmünster unter anderem die Bekämpfung des Leerstands sowie die Aufwertung des Ortsbildes formuliert, sodass in den folgenden Jahren bereits Entwicklungspotenziale mobilisiert und die Leerstandsquote reduziert werden konnten. Auch ist die Bevölkerungszahl in der Kerngemeinde zwischenzeitlich leicht angestiegen. Demgegenüber fanden die letzten größeren Siedlungserweiterungen hier in den 1990er Jahren südlich der Dietenhäuser Straße in den Bereichen „Allwies“, „Seifenheck“ und „Verlängerte Sudetenstraße“ statt. Die Baugebiete sind bereits vollständig entwickelt, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Jedoch wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktflleckens Weilmünster im Bereich des vorliegenden Plangebietes eine mögliche Baufläche ausgewiesen. Angesichts des aktuellen Bedarfs und der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen sowie zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung hat der Marktfllecken Weilmünster diese Potenzialfläche hinsichtlich der Möglichkeiten einer entsprechenden Erschließung und Bebauung zunächst mittels einer Machbarkeitsstudie prüfen lassen. Darin werden die entsprechenden planerischen Rahmenbedingungen dargestellt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Vor diesem Hintergrund ist nunmehr im Bereich des Plangebietes die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen, mit dem in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden soll.

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung soll ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren westlichen Verlauf der Feldbergstraße erfolgen. Das geplante Wohnquartier fügt sich somit in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung in der Kerngemeinde ein. Zudem befinden sich die Flächen im Bereich des Plangebietes noch innerhalb des weiteren Siedlungsgefüges und stellen weniger eine Siedlungserweiterung als vielmehr eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, die für die Landwirtschaft und Agrarstruktur jedoch aufgrund der Größe und Lage nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Für die Planung sprechen zudem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Schließlich formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch die grundsätzliche Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme im Bereich von festgelegten „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ zur Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortsteile, sodass im Bereich des rd. 2,0 ha umfassenden Plangebietes eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Ergebnis als vertretbar eingestuft wird.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Bis zum Ablauf des 31.12.2022 galt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes konnte nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist sodann bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Regelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Auch wird im Zuge der vorliegenden Planung kein neuer Siedlungsansatz geschaffen.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche von insgesamt 4.267 m<sup>2</sup> unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.12.2022 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__..__ - __..__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__..__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Weilmünsterer Nachrichten“.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers im Bereich „Westlich der Feldbergstraße“ soll ein Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie der gewerblichen Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße erreicht werden.

Als Grundlage für die gewählten Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dient ein **Bebauungskonzept**, im Zuge dessen die Verkehrsführung zur inneren Erschließung konzipiert sowie die künftige Bebauungsstruktur mit der Anordnung verschiedener Gebäudetypologien und Grundstücksgrößen auf der Grundlage einer vorangehend erstellten Machbarkeitsstudie konkretisiert wurde.

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt ausgehend von der Feldbergstraße. Zur inneren Erschließung ist eine Ringstraße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 6,5 m vorgesehen. Im Bereich der westlichen Spange wird über einen Versatz der Straßenführung eine Verkehrsberuhigung im Quartier ermöglicht und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, drei öffentliche Parkplätze im Straßenraum anzuordnen.

Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept ist die Ausweisung von 19 Baugrundstücken insbesondere für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern jeweils mit zwei Vollgeschossen geplant. Während entlang der Feldbergstraße grundsätzlich auch kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, ist nach Westen hin ausschließlich die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Geplant ist somit eine bedarfsorientierte Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur in der Kerngemeinde Weilmünster nimmt.

### Bebauungskonzept



Planungsbüro Fischer, Stand: 09/2022

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Entsprechend der Ergebnisse der im Vorfeld der Bauleitplanung erarbeiteten **Machbarkeitsstudie** war neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die nordwestlichen Teilflächen des Untersuchungsgebietes zunächst die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen, um somit einen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gestuften Übergang zu den angrenzend bestehenden gemischten und gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass das nordwestlich gelegene Flurstück 141 in der Flur 29 sowie die Flurstücke 41/1 und 41/3 in der Flur 28 nicht für eine städtebauliche Entwicklung in Frage kommen und auch künftig als Grün- und Freiflächen einschließlich des vorhandenen Obstbaumbestandes erhalten werden sollen, sodass sich der räumliche Geltungsbe- reich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht auf das Flurstück 141 erstreckt. Für die Flurstücke 41/1 und 41/3 erfolgt zudem die bestandsorientierte Festsetzung von privaten Grünflächen, sodass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

### Varianten Machbarkeitsstudie



Planungsbüro Fischer, Stand: 11/2021

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

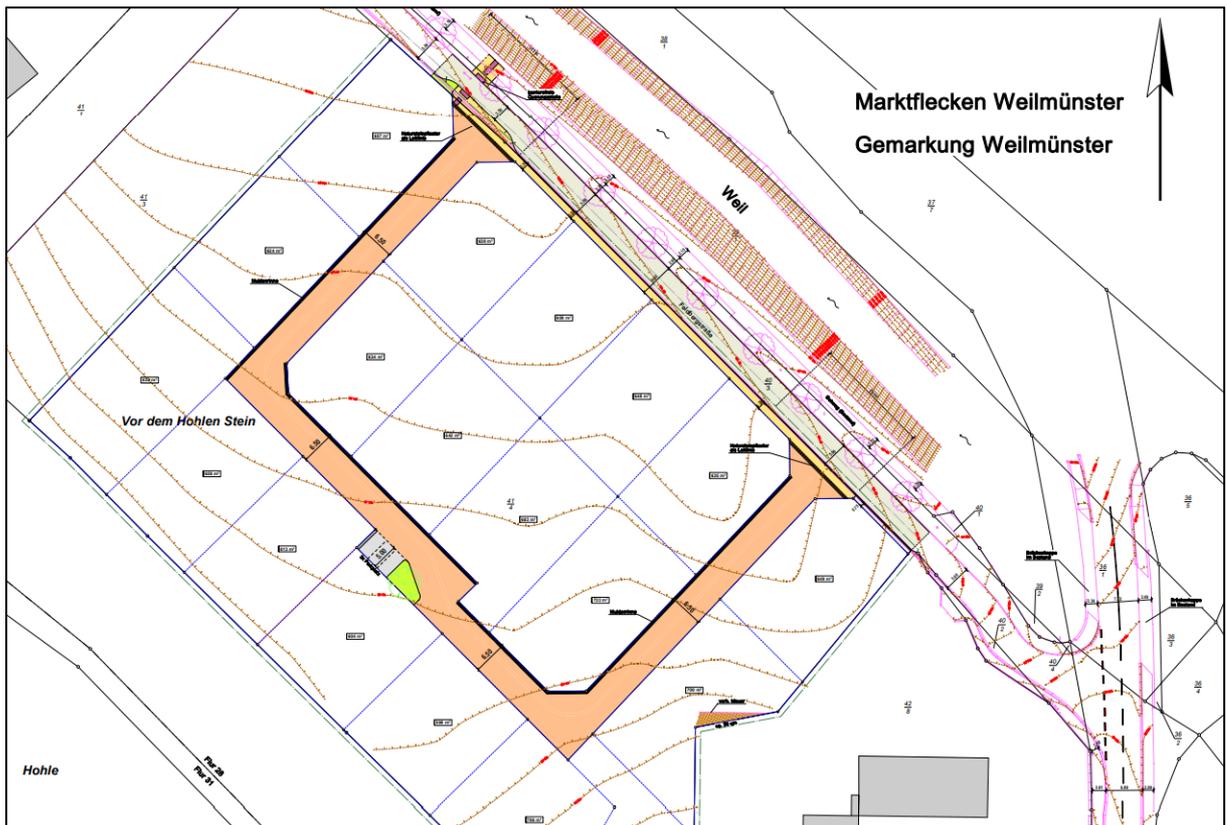
### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weilmünster zwischen der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Er-schließung** erfolgt ausgehend von der Feldbergstraße, die östlich des Plangebietes in die Weilstraße (Landesstraße L 3025) mündet. Zur inneren Erschließung ist eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die Feldbergstraße und einer Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 6,5 m innerhalb des geplanten Wohnquartiers vorgesehen. Die Feldbergstraße wird baugebietsseitig geringfügig verbreitert und hier bis zum nördlichen Anschluss der geplanten Ring-straße ein Gehweg geführt. Hier wird zudem eine Querungshilfe eingerichtet. Der Grünstreifen mit stra- ßenbegleitendem Gehweg auf der nördlichen Seite der Feldbergstraße wird beibehalten und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Im Bereich der westlichen Spange der geplanten Ringstraße wird innerhalb des geplanten Wohnquartiers über einen Versatz der Straßenführung eine Verkehrsberuhigung ermöglicht und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, drei öffentliche Parkplätze im Straßenraum anzuordnen.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt. Zur Baurechtschaffung für die geplanten Umgestaltung im Bereich der Feldbergstraße werden für den entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### Lageplan Straßenbau (Vorplanung)



Zick-Hessler Ingenieure, Stand: 14.11.2022

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im näheren Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

#### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität des neuen Wohnquartiers und dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ferner wird mit dem weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine **Feinststeuerung** der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass hierbei ausdrücklich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl jeweils als Höchstmaß sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Feldbergstraße als zwingendes Maß und in den übrigen Teilbaugebieten als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entlang der Feldbergstraße eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest und begrenzt die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 und 3 auf ein Maß von **GRZ = 0,3**. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumlich konkretisiert und in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechen dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO; die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 und 3 im zentralen und südwestlichen Bereich des Plangebietes bleiben hingegen geringfügig dahinter zurück. Hierdurch wird die angestrebte, nach Südwesten hin aufgelockerte und geringere städtebauliche Dichte bauplanungsrechtlich gesichert, während entlang der Feldbergstraße zur effizienten Flächennutzung bewusst ein geringfügig höheres Maß an zulässiger Bebauung und Versiegelung ermöglicht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 bzw. von GRZ = 0,45 im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 überschritten werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest und begrenzt die Geschossflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 und 3 auf ein Maß von **GFZ = 0,6**. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht jeweils der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die Festsetzungen bleiben dabei hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Übrigen wird auf die vorgenannte Begründung zur festgesetzten Grundflächenzahl verwiesen.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan ermöglicht für alle drei Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebietes eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und setzt demnach die Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II** fest, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entlang der Feldbergstraße erfolgt die Festsetzung jedoch nicht als **Höchstmaß**, sondern als **zwingendes Maß**. Hierdurch wird in diesem exponierten Bereich eine hinsichtlich der Kubatur und Höhenentwicklung weitgehend einheitliche Bebauungsstruktur bauplanungsrechtlich gesichert und eine klar gefasste Raumkante entlang des neuen Wohnquartiers erzeugt.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Wohngebäude im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird auf die Festsetzung einer **Traufhöhe** verzichtet und als maximal zulässige **Gebäudeoberkante** ein Maß von 11,5 m festgesetzt. Da in diesem Teilbaugebiet nach den im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften nur Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig sind, wird somit entlang der Feldbergstraße grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Errichtung zum Beispiel in Form kleinerer Mehrfamilienhäuser in moderner Bauform mit einem entsprechenden Staffelgeschoss geschaffen. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 und 3 wird als maximal zulässige Traufhöhe ein Maß von 7,0 m und als maximal zulässige Gebäudeoberkante ein Maß von 10,5 m festgesetzt.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Feldbergstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen.

#### 4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen** einen Abstand von mindestens 5,0 m und **überdachte Stellplätze** von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Außenwand bzw. zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

#### 4.1 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Bauungskonzeption fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, während im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit auch dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Weilmünster Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

#### 4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 3 wird auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet, da in diesen Teilbaugebieten grundsätzlich auch kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung daher nicht abschließend begrenzt werden soll.

#### 4.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Zur Baurechtsschaffung für die geplante Umgestaltung im Bereich der Feldbergstraße werden für den entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der westlichen Spange der geplanten Ringstraße wird innerhalb des geplanten Wohnquartiers über einen Versatz der Straßenführung eine Verkehrsberuhigung ermöglicht und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, drei öffentliche Parkplätze im Straßenraum anzuordnen.

#### 4.4 Grünflächen

Da das nordwestlich gelegene Flurstück 141 in der Flur 29 sowie die Flurstücke 41/1 und 41/3 in der Flur 28 nicht für eine städtebauliche Entwicklung in Frage kommen und auch künftig als Grün- und Freiflächen einschließlich des vorhandenen Obstbaumbestandes erhalten werden sollen, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht auf das Flurstück 141. Für die Flurstücke 41/1 und 41/3 erfolgt hingegen die bestandsorientierte zeichnerische Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung **Grünland mit Obstbäumen**, sodass dieser Bereich zwar aus städtebaulicher Sicht geordnet, aber von einer Bebauung freigehalten wird.

#### 4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur **wasserdurchlässigen Befestigung** von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu dem südwestlich gelegenen geschlossenen Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen zudem festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Außenbeleuchtung darauf hingewiesen, dass Leuchten, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm der ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann sowohl die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Wohnumfeld- und Freiraumqualität insbesondere auf den privaten Baugrundstücken erhöht und zugleich ein Beitrag für eine auch aus stadökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes hinreichende Durchgrünung im gesamten künftigen Wohnquartier geleistet werden.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die künftigen Wohngebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 nur Dächer mit einer Neigung von maximal 15° und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 hingegen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 25° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Schließlich wird als Vorgabe für eine **Dachbegrünung** festgesetzt, dass die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° zu einem Anteil von mindestens 75 % der jeweiligen Dachfläche mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage des Plangebietes insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mit hin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Darüber hinaus wird mit den Vorgaben zur Dachbegrünung neben gestalterischen ausdrücklich auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen.

## 5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubheckenzulässig sind. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche, bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

## 5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## 5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind.

Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist.

## 6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das im Allgemeinen Wohngebiet auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben zur Errichtung entsprechender **Retentionszisternen** kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

## 7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des vom Bundesgesetzgeber befristet eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wurde daher ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigelegt ist.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Haussperling, Stieglitz und Waldkauz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt sind.

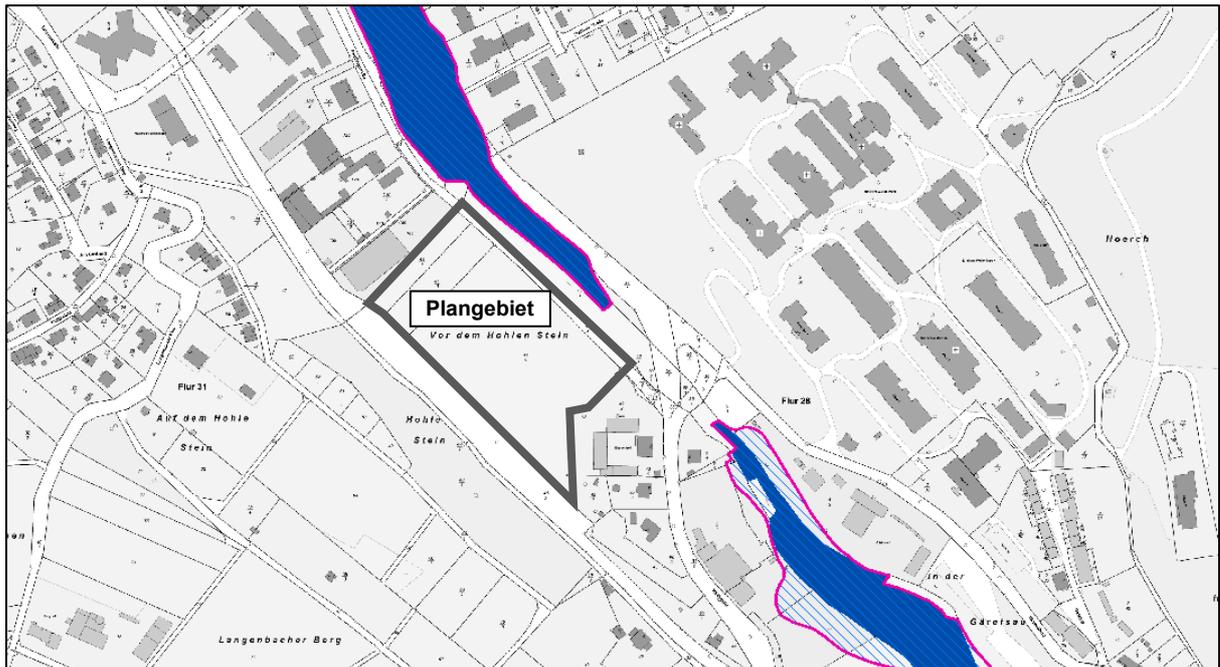
## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **8.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG). Jedoch befindet sich östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße der Gewässerlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet.

## Überschwemmungsgebiet



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation    Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohnnutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

*Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

*Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

*Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **8.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf der Weil, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen, da keine Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in das Gewässer Weil geplant ist.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung von sogenannten Retentionszisternen trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Das geplante Baugebiet soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000. Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Aus Sicht der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) bzw. der Beckenbelastung der nachfolgenden Entlastungsanlage sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt daher im Mischsystem und die anfallenden Wassermengen aus der Erschließungsmaßnahme werden entsprechend in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Eine Erschließung im Trennsystem ist aufgrund der Höhensituation am Entwässerungstiefpunkt technisch nicht ohne weiteres möglich. Der Anschluss eines Regenwasserkanals an das Gewässer Weil wird durch den querenden Mischwassersammler in der Feldbergstraße verhindert. Bei einer erforderlichen Unterquerung dieses Sammlers würde der Kanal unterhalb der Gewässersohle bzw. des Wasserspiegels anschließen, während bei einer Überquerung des Kanals die Verlegetiefe des Kanals weniger als ein Meter betragen würde, sodass Anschlüsse an den Kanal nicht mehr möglich wären.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

### **8.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Der Überschwemmungsbereich des östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers Weil erstreckt sich nicht auf das Plangebiet. Gleichwohl wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen, hingewiesen, das bauseitig zu berücksichtigen ist.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **10. Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor dem Hintergrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen werden.

Jedoch erfolgt im Zuge der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, eine Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“, sodass Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen wird.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen „Wohnbaufläche“ und im weiteren Verlauf der Feldbergstraße sodann einer „Gemischten Baufläche“ kann dem Trennungsgrundsatz künftig entsprochen und insbesondere auch der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden. Da im Zuge der eingestreuten und zum Teil nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen bereits gegenwärtig für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen bezüglich der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestehen, erfolgt durch die geplante Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weitergehende Einschränkung.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **12. Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

#### 14. Bodenordnung

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

#### 15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>20.423 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	12.928 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	3.499 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland mit Obstbäumen“	3.996 m <sup>2</sup>

#### 16. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 24.01.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 10.01.2023

Planstand: 24.01.2023

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)