

Gemeinde Wöllstadt, Nieder-Wöllstadt

Begründung

Bebauungsplan

„NW25, Ilbenstädter Straße“

Vorentwurf

Planstand: 11.07.2023

Projektnummer: 22-2739

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6.....	7
1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung	9
1.7 Belange der Agrarstruktur / Flurbereinigung	12
1.8 Verfahrensart und -stand	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
3. Städtebauliche Konzeption	14
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	15
4.2.2 Grundflächenzahl	16
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	16
4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	16
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	17
4.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	18
4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
4.8 Öffentlichen Grünflächen i.V.m. Versorgungsflächen.....	18
4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.9.1 Wasserdurchlässige Befestigungen	19
4.9.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten	19
4.9.3 Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen	19
4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
4.11.1 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht.....	20
4.11.2 Schienenverkehrslärm.....	20
4.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5. Örtliche Bauvorschriften	20
5.1 Dachgestaltung	20
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	21

5.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	21
5.4	Grundstücksfreiflächen	21
6.	Wasserrechtliche Festsetzung.....	21
7.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
7.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung	22
7.3	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	22
7.4	Böden / Bodenkundliche Bewertung.....	24
7.5	Artenschutzrechtliche Belange	25
7.6	Schutzgebiete	25
7.7	Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	25
8.	Allgemeiner Klimaschutz.....	26
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	26
9.1	Überschwemmungsgebiet	27
9.2	Oberirdische Gewässer	27
9.3	Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)	27
9.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	27
9.5	Abwasserbeseitigung.....	27
10.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
10.1	Kampfmittel	28
10.2	Vorsorgender Bodenschutz	28
10.3	Denkmalschutz	29
11.	Immissionsschutz	30
12.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	30
12.1	Stellplatzsatzung.....	30
12.2	DIN-Normen.....	31
12.3	Abfallbeseitigung.....	31
12.4	Sonstige Infrastruktur.....	31
13.	Bodenordnung.....	31
14.	Flächenbilanz.....	32
15.	Anlagen und Gutachten	32

1. Vorbemerkungen

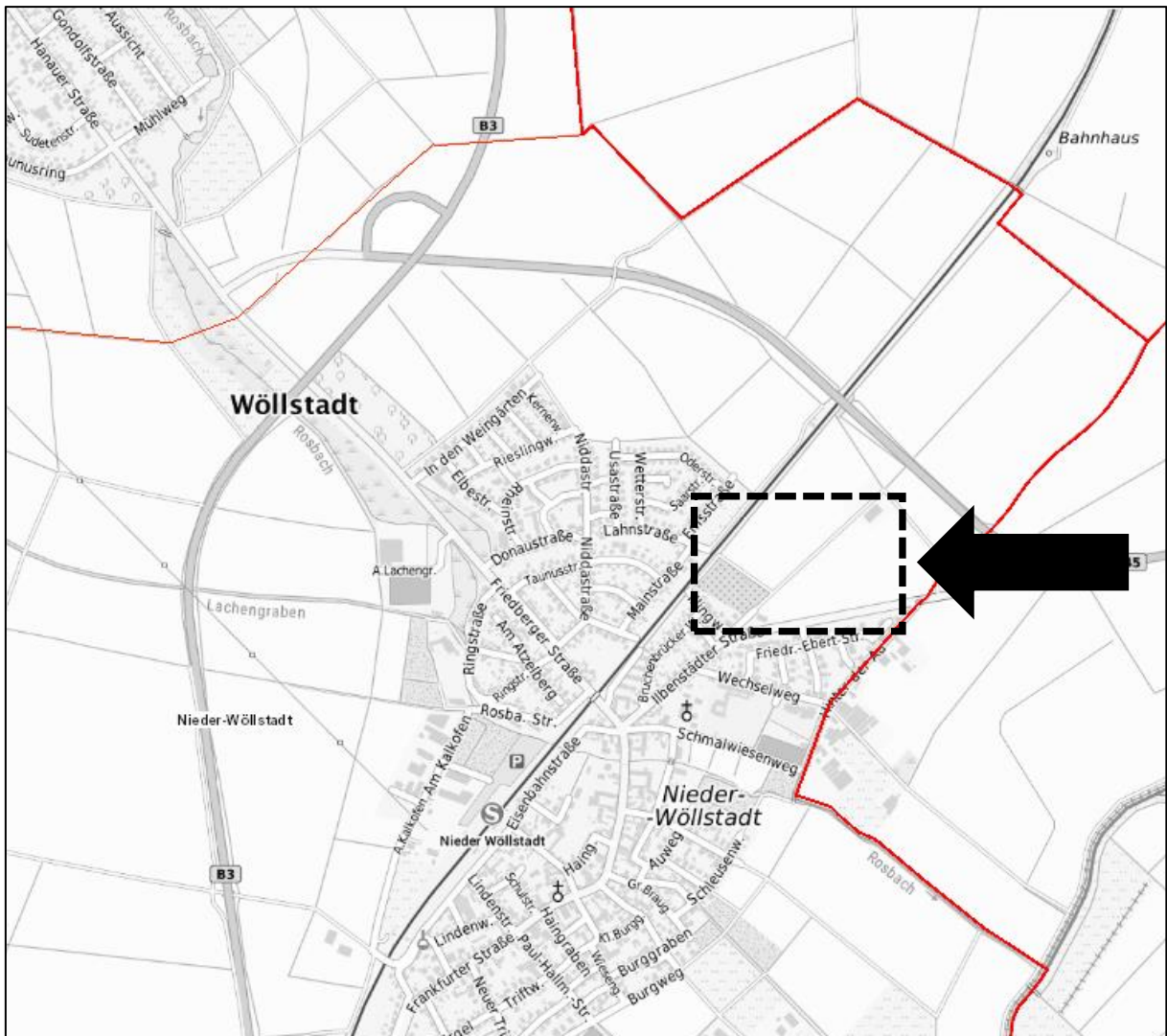
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH - Region Mitte - Niederlassung Frankfurt ist an die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wöllstadt herangetreten, um im Bereich der Ilbenstädter Straße im Nordosten von Nieder-Wöllstadt ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat sich mit dem Vorhaben intensiv auseinandergesetzt, darüber beraten und in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „NW25, Ilbenstädter Straße“ gefasst. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ebenen Wohngebiets.

Grundlage für die Entwicklung bildet ein städtebauliches Konzept, welches eine Größe von rd. 6,2 ha umfasst. Die für das Projekt entstehenden Planungs- und Ausführungskosten werden von der Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH - Region Mitte - Niederlassung Frankfurt übernommen. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Das zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderliche Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Lage des Plangebietes



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

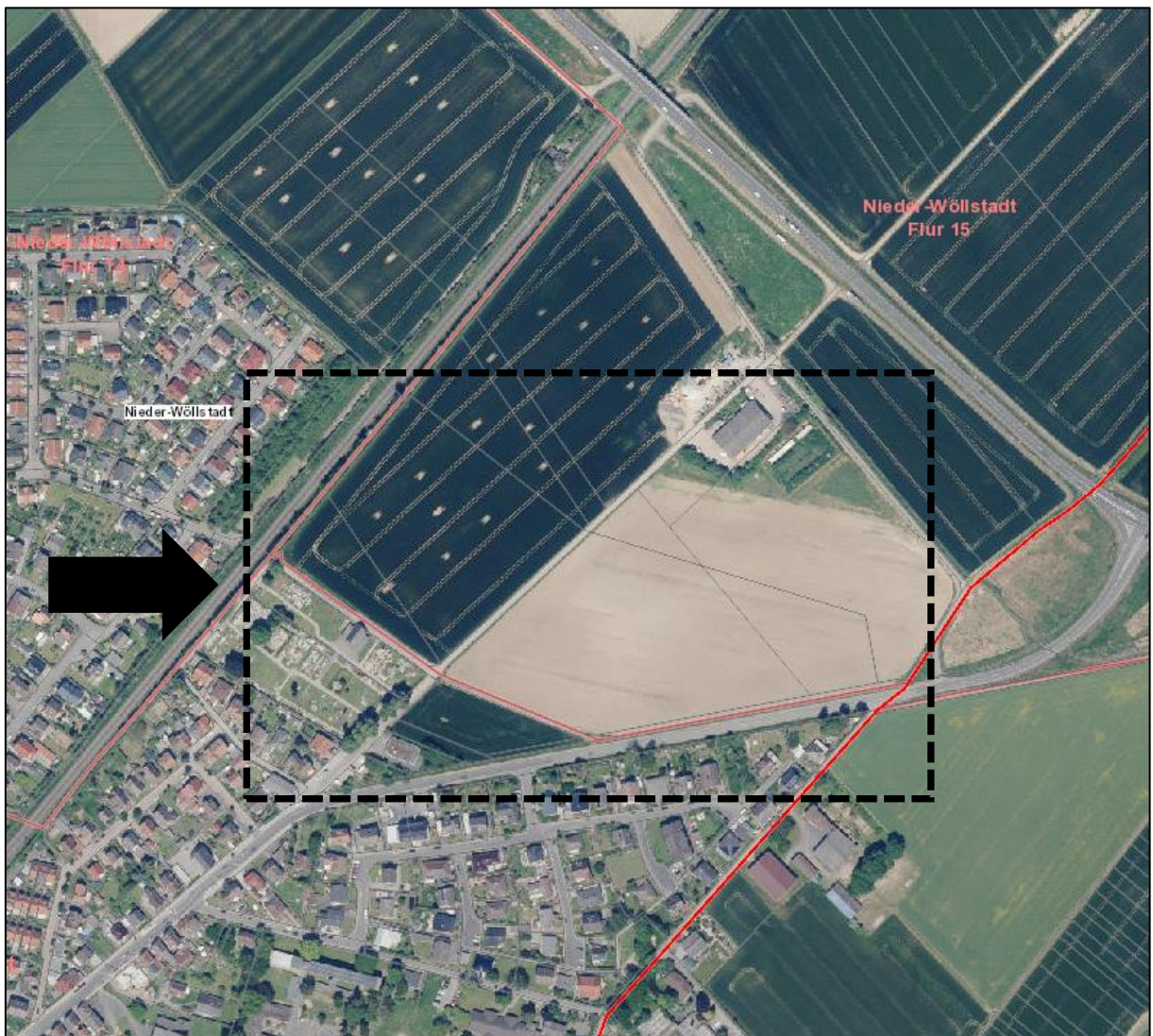
Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 6,2 ha nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Nieder-Wöllstadt zwischen der Ilbenstädter Straße (südliche Geltungsbereichsgrenze) und der Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. der S-Bahn S 6 (nördliche Geltungsbereichsgrenze).

Nordöstlich und östlich des Plangebiets schließen sich Ackerflächen sowie im weiteren Verlauf eine landwirtschaftlich genutzte Halle und die Bundesstraße 45 an. Westlich grenzt das Plangebiet an den örtlichen Friedhof und die oben bereits genannte Bahntrasse. Jenseits dessen schließen Wohngebiete und der Ortskern von Nieder-Wöllstadt an.

Im Süden begrenzt die Ilbenstädter Straße das Plangebiet. Südlich davon schließen sich Wohnbauflächen an, die weitgehend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt Reihen- und Doppelhäuser geprägt sind.

Aktuell wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Ilbenstädter Straße wird weitgehend bestandsorientiert in den Geltungsbereich einbezogen.

Luftbild mit Nutzungsstrukturen



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

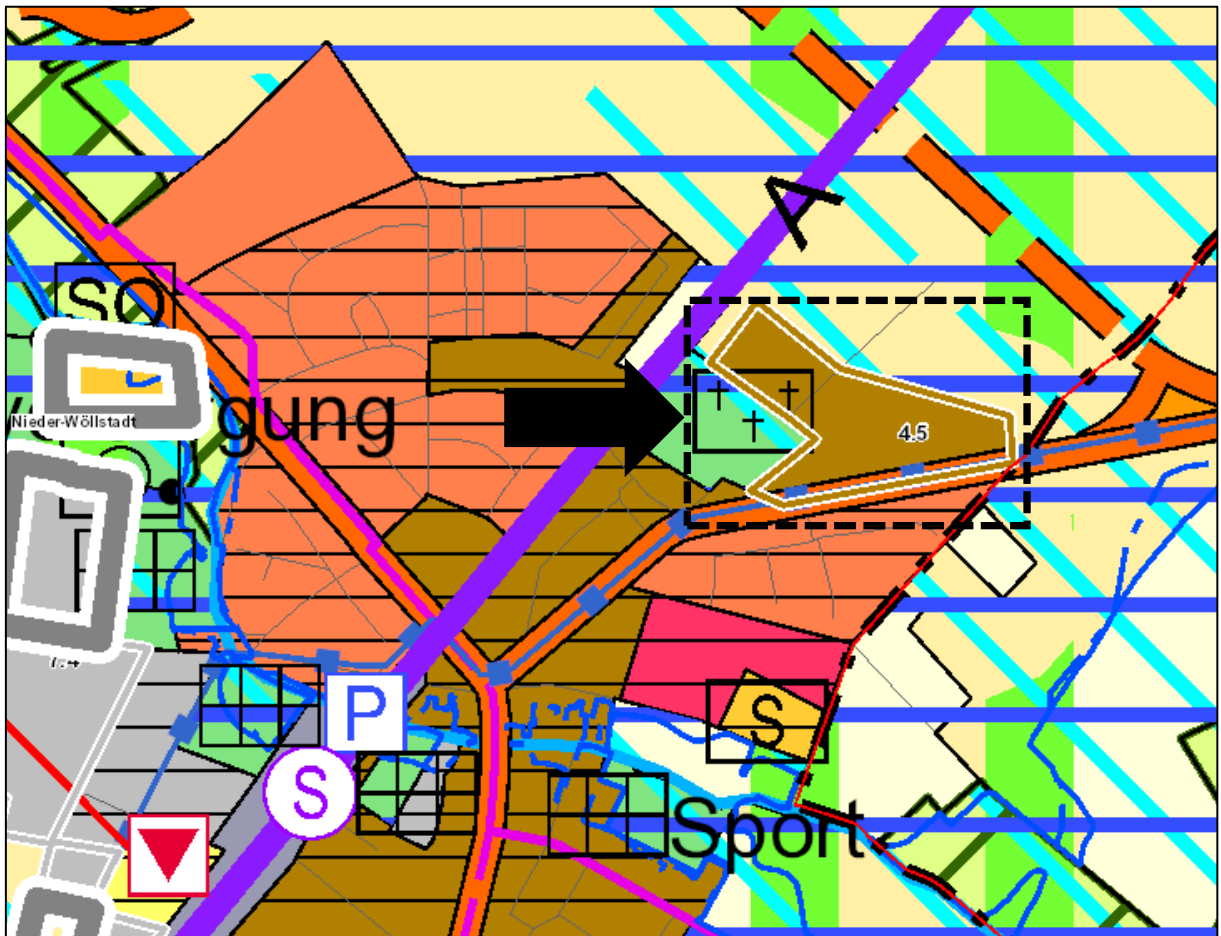
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet Gemischte Baufläche - geplant dargestellt. Der Bereich der Ilbenstädter Straße wird als Fläche für den Straßenverkehr dargestellt. Entlang der Straße ist darüber hinaus eine Fernwasserleitung im Bestand verortet.

Gemäß Zielvorgabe Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen (...) innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen (...) zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im vorliegenden Bebauungsplan entspricht damit grundsätzlich den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abzustimmen, ob zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung des RegFNP erforderlich wird.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

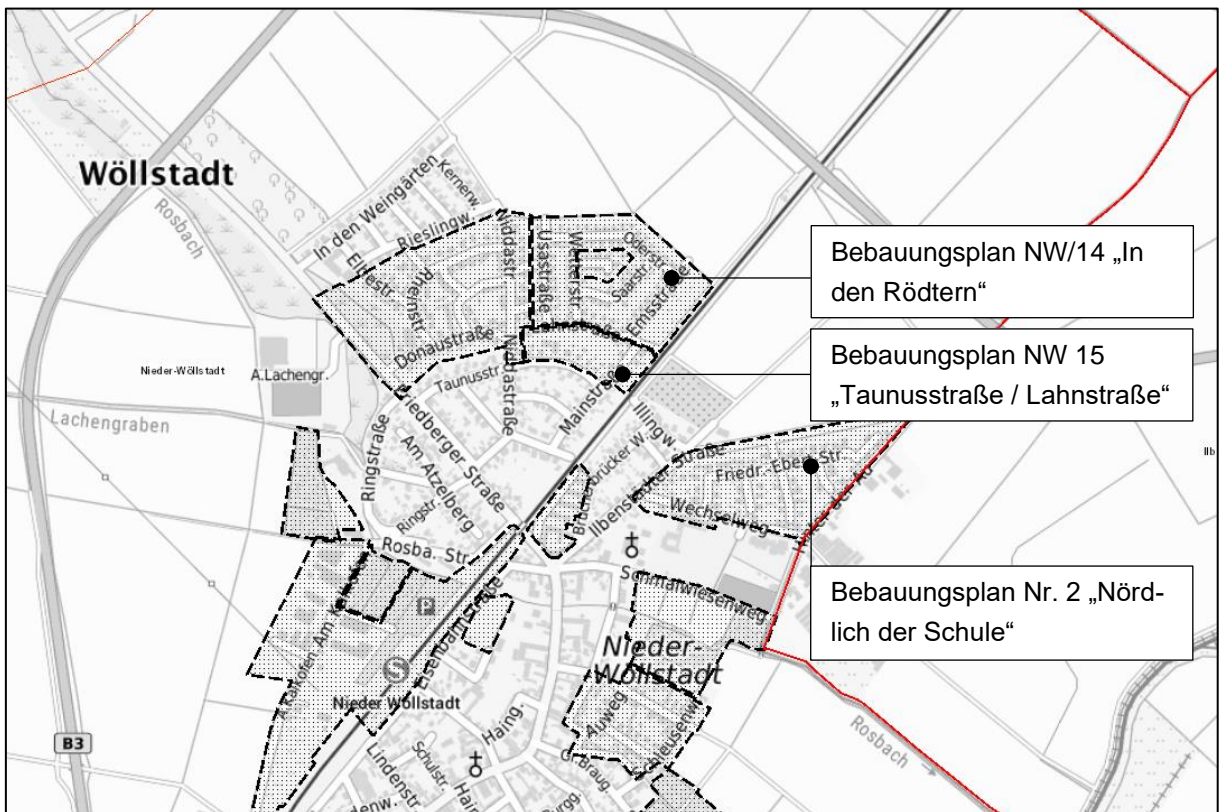
- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessischer VGH u.a. die Auffassung, dass nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind. Für die Gemeinde Wöllstadt als Kleinzentrum im Ordnungsraum, allerdings mit S-Haltepunkt sind entsprechend Obergrenzen von bis zu 45 bis 60 Wohneinheiten je ha grundsätzlich möglich. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch an der Obergrenze für den ländlichen Siedlungstyp von bis zu 40 Wohneinheiten je ha.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Südlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nördlich der Schule“ welcher 1967 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nordwestlich jenseits der Bahntrasse sind zudem der Geltungsbereich der ersten Änderung des einfachen Bebauungsplan NW 15 „Taufusstraße / Lahnstraße“ aus dem Jahr 2016 (Allgemeines Wohngebiet) und Bebauungsplan NW/14 „In den Rödtern“ (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) relevant.

Bebauungspläne in der Umgebung



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

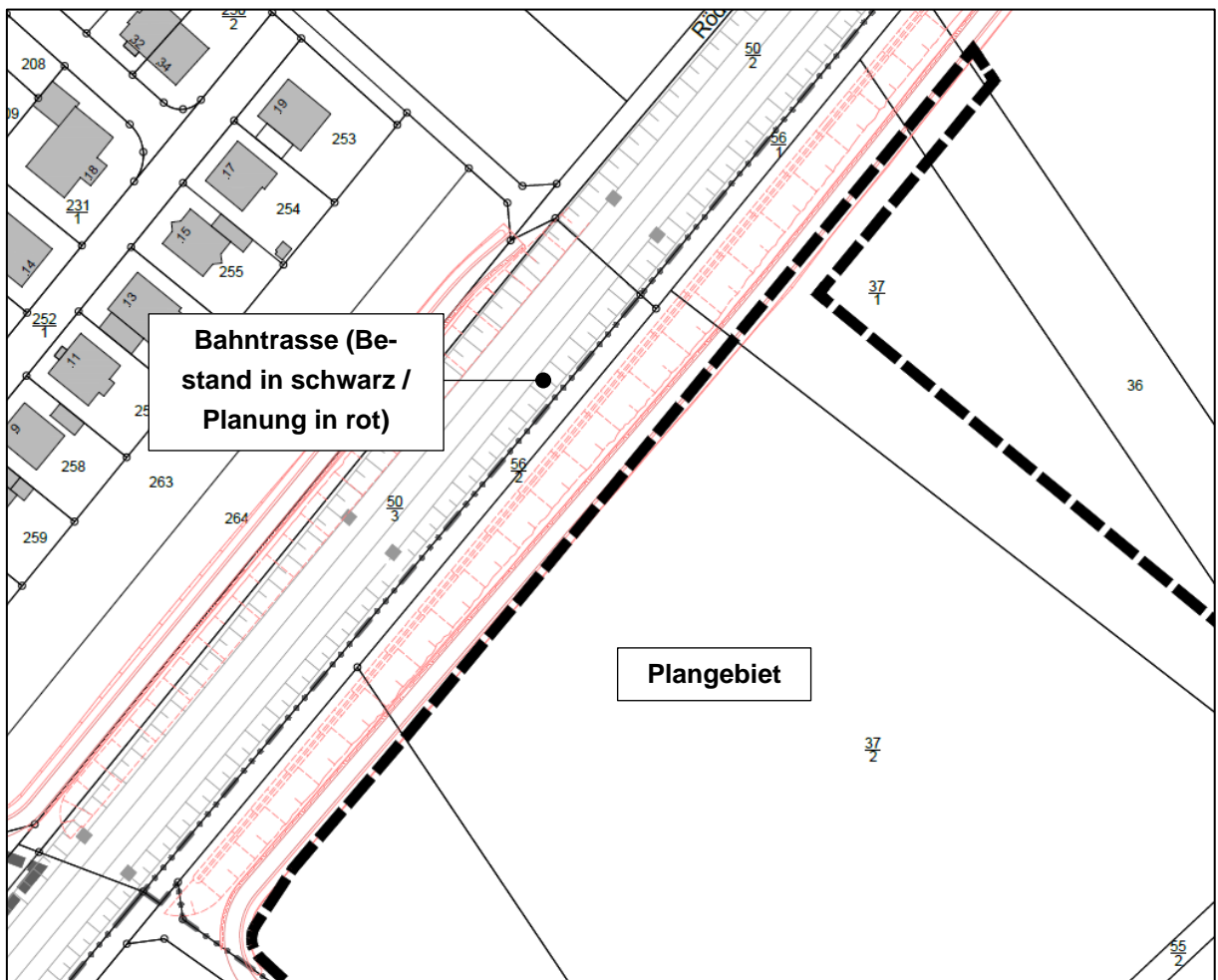
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“¹ der DB Netz AG wird die bestehende Strecke zwischen Frankfurt (Main) West und Friedberg in zwei Baustufen ausgebaut. Für die S-Bahn S 6 werden unter anderem zwei neue Gleise errichtet, so dass der S-Bahn-Verkehr künftig auf eigenen Gleisen fahren kann. Zudem werden insgesamt auf einer Länge von über 30 km Schallschutzwände errichtet.

Die 1. Baustufe verläuft von Frankfurt West nach Bad Vilbel. Der Abschnitt wird auf einer Länge von rund 13 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut. Die 2. Baustufe verläuft von Bad Vilbel (über Nieder-Wöllstadt) nach Friedberg. Dieser Abschnitt soll auf einer Länge von 16,9 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut werden, wobei die S-Bahn künftig auf den östlichen Gleisen verkehren soll. Die Bahnsteige werden in diesem Zuge auf eine einheitliche Länge von 210 Metern und Höhe von 96 Zentimetern gebracht.

Die Planungen für die 2. Baustufe befinden sich derzeit im Planfeststellungsverfahren und sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes insofern relevant, da das Plangebiet nördlich an das Planfeststellungsverfahren angrenzt und die durch den Ausbau der S-Bahnstrecke induzierten Auswirkungen (z.B. Erschütterungen, Schall, etc.) berücksichtigt werden müssen.

Überlagerung BPlan mit den aktuellen Planungen der DB Engineering & Consulting GmbH



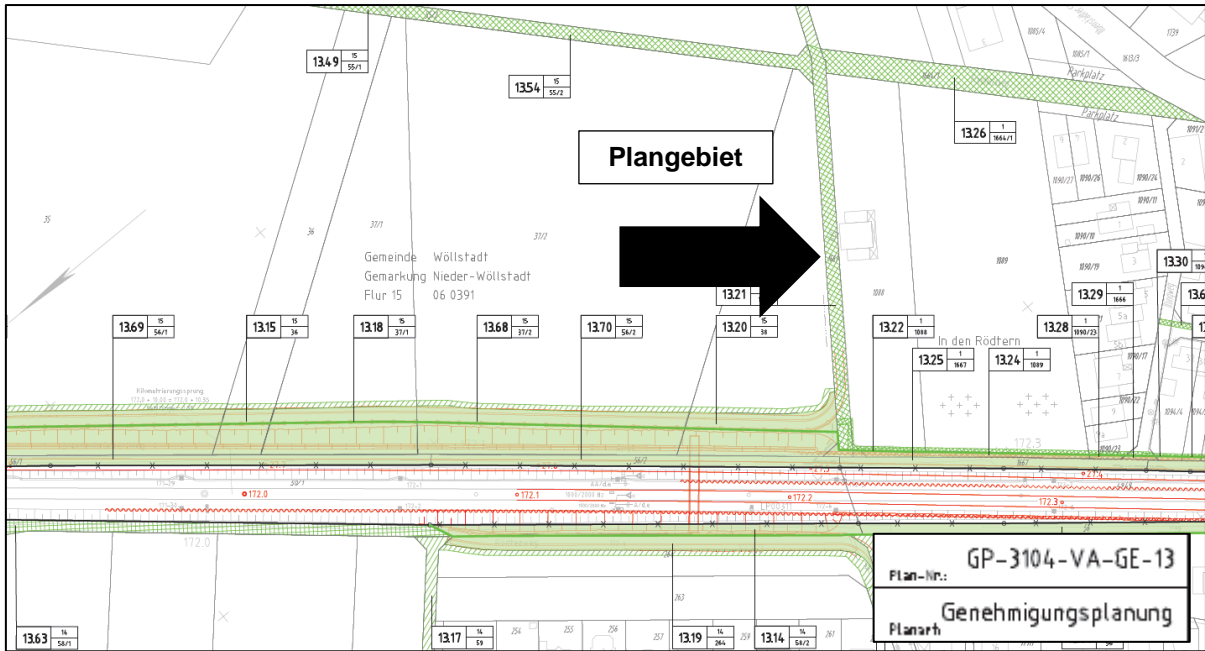
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

¹ <https://www.frmplus.de/projekte/s6-frankfurt-west-friedberg.html>

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind daher die Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz sowie ggf. elektromagnetische Strahlungen zu berücksichtigen.

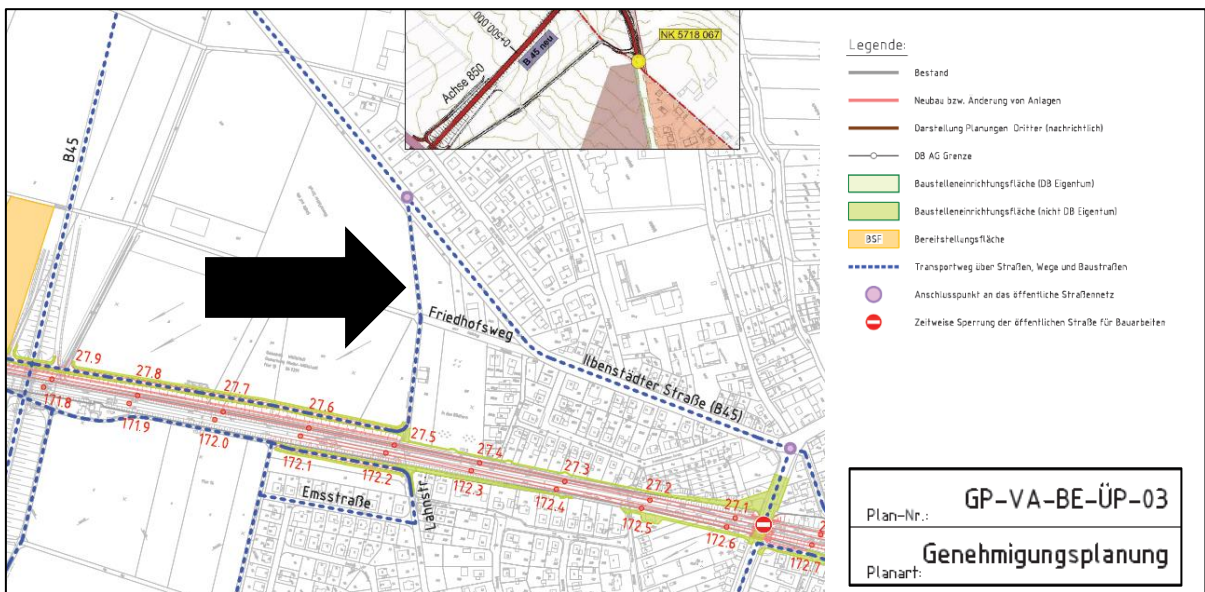
Darüber hinaus sieht das Planfeststellungsverfahren Dienstbarkeiten, Rettungs- und Transportwege vor, die in dieser Form bei Realisierung des Wohnbauprojektes nicht umgesetzt werden können und weitergehende Abstimmungen zwischen der kommunalen Bauleitplanung und dem Planfeststellungsverfahren erfordern. Die Vorhabenträgerin / die Gemeinde und die DB Engineering & Consulting GmbH befinden sich diesbezüglich bereits in Abstimmungsgesprächen.

Übersicht geplante Dienstbarkeiten der DB / Überschneidungen Bauleitplanung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

Übersicht Transportwege der DB / Überschneidungen Bauleitplanung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen, auszuschöpfen und zu fördern.

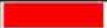

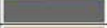

Im April 2018 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt dementsprechend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtkommune beauftragt. Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Gemeindeentwicklung soll das Konzept den Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre fungieren. Es ergänzt somit die konkrete Bauleitplanung.

Parallel mit dem ISEK hatte die Gemeinde Wöllstadt die Aufnahme des Ortsteils Nieder-Wöllstadt mit dem Fördergebiet der „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in das Städtebauliche Förderprogramm der Aktiven Kernbereiche in Hessen beantragt und wurde mit Bescheid vom 05.11.2018 in das Programm aufgenommen.

Im Rahmen der o.g. Programme hat sich die Gemeinde u.a. auch intensiv mit der Innen- und Außenentwicklung auseinandergesetzt und u.a. die vom Regionalverband zur Verfügung gestellte Anwendung „Innenentwicklung“ mit weiteren in der Gemeinde vorliegenden Informationen zu den Grundstücken und Liegenschaften abgeglichen, analysiert und weiterentwickelt.

Im Ergebnis ergab sich eine Fläche von 7,7 ha an Innenentwicklungspotentialen in den beiden Ortsteilen (davon rd. 4,7 ha in Nieder-Wöllstadt). Der Bericht zum ISEK-Projekt aus November 2019 / Mai 2020 stellt in diesem Zusammenhang aber auch nach einer tiefergehenden Analyse der Potenzialflächen fest, dass von den in Summe rd. 7,7 ha ausgewiesenen Potenzialflächen erfahrungsgemäß aber nur ca. 10 % kurz- bis mittelfristig für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen, da diese Flächen nur in einem sehr beschränkten Umfang auch wirklich angebots- und nachfrageseitig kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können.

Potenzialflächen in Nieder-Wöllstadt (Ausschnitt)

Gemarkung	Typ: Baulücke, geringfügig bebaut, Gewerbegebiet etc.	Signatur/ Farbe	bereits bearbeitet (Anzahl)	bestätigtes Potenzial (Anzahl)	Fläche in ha
Nieder-Wöllstadt	Baulücke klassisch		101 von 102	22	1,0
	geringfügig bebauter Grundstück		55 von 55	19	1,9
	Gewerbebrache mit Restnutzung		2 von 2	2	0,2
	Hofstelle mit Restnutzung		6 von 6	6	1,6

Quelle: Gemeinde Wöllstadt

Zur weiteren Förderung der Innenentwicklung wurde darauf aufbauend ein „Wohnraumentwicklungskonzept“ für den Innenbereich definiert, welches u.a. die Entwicklung innerörtlicher Bauflächen, die Erstellung von städtebaulichen und wirtschaftlichen Machbarkeitsstudien, ein Kommunikationskonzept und Grunderwerbsmaßnahmen, etc. zum Inhalt hat, um u.a. die Flächenressourcen im Bestand besser zu nutzen und „überkommene“ Grundstücks- und Baustrukturen weiterentwickeln zu können.

Übersicht Wohnraumentwicklungskonzept

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Wohnraumentwicklungskonzept

Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als attraktiver Wohnort mit den Vorzügen urbanen und ländl. Lebens
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch historische Bebauung/ Höfe und Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

Maßnahmeninhalte


- Entwicklung Wohnbaulandmodell zur Erschließung innerstädt. Bauflächen
- Erstellung wirtschaftlicher und städtebaulicher Machbarkeitsstudien
- Kommunikation mit den Eigentümern + Beteiligungskonzept
- vorausschauender Grunderwerb
- Bodenordnung, gfls. Abbruch, Erschließung, Begrünung

Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen und Plätze (u.a. Frankfurter Straße)
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

Ziele

- Geordnete Innenentwicklung / Nutzung der Ressourcen im Bestand vor Inanspruchnahme Außenbereich
- Weiterentwicklung überkommener Grundstücks- und Baustrukturen
- Umsetzung integrierter Konzepte bzgl. Wohnraumbedarf, Energieversorgung, Freiraumentwicklung
- Stärkung des Wohnstandorts sowie des Versorgungsstandorts Nieder-Wöllstadt
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie



■ Baulücke
■ Geringfügig bebaut
■ Hofstelle, leerstehend
■ Hofstelle mit Restnutzung

■ Gewerbebrache
■ Gewerbebrache mit Restnutzung

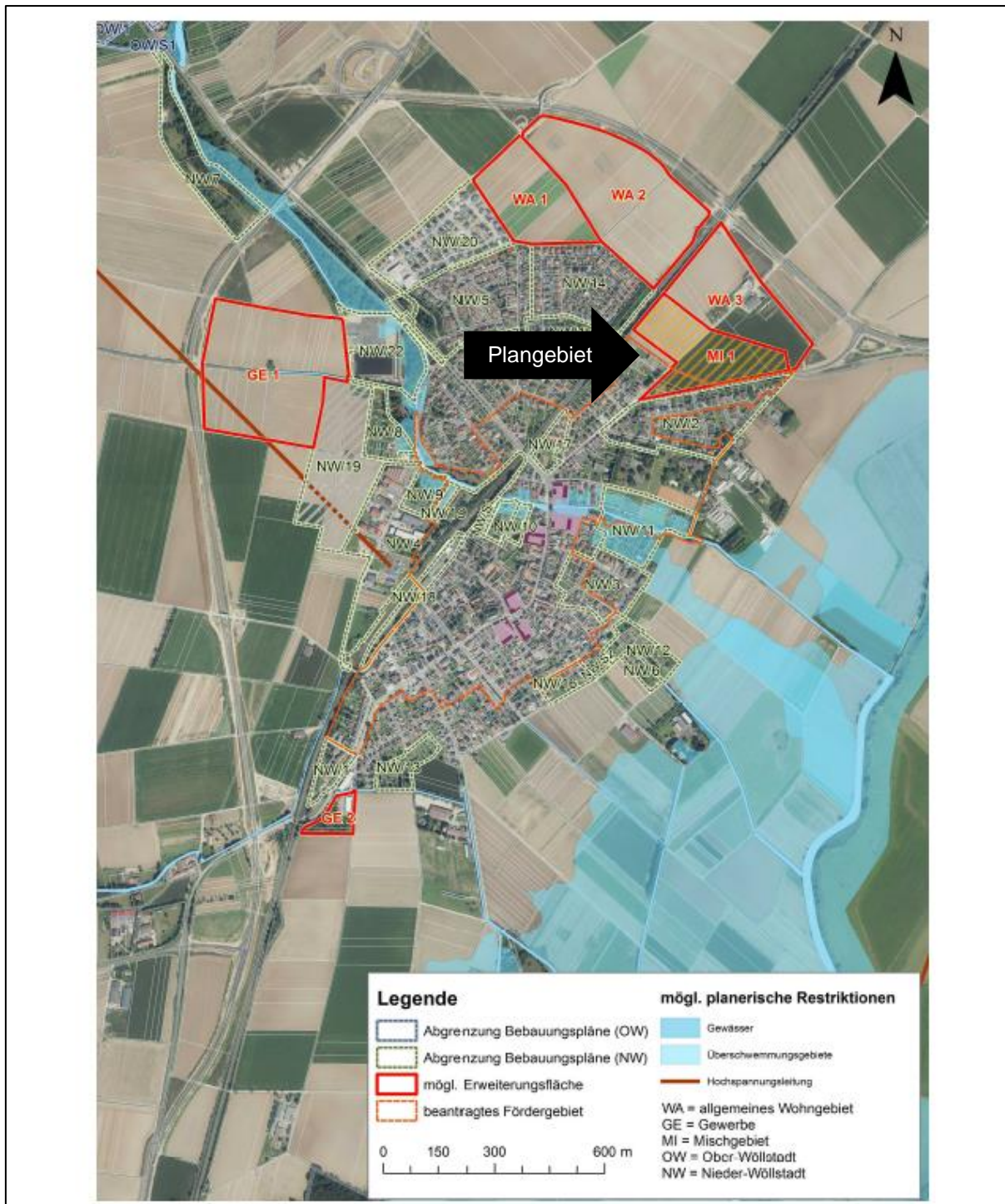
Ausschnitt Karte zur Innenentwicklung, Gemeinde WS/ Regionalverband

Quelle: Gemeinde Wöllstadt

Der Abschlussbericht des ISEK-Projektes stellt abschließend allerdings auch fest, dass der Flächenbedarf zur Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Wöllstadt nicht ausschließlich durch Maßnahmen zur Innenentwicklung gedeckt werden kann. Daher wurden mögliche zusätzliche Siedlungserweiterungsflächen im Außenbereich mit der Verwaltung, Fachexperten und politischen Vertretern im Rahmen des ISEK-Prozesses diskutiert.

Im Ergebnis der Beratungen sind die in der nachstehenden Abbildung aufgeführten Optionsflächen für mögliche Flächenerweiterungen im Außenbereich definiert worden, welche als Beratungs- und Planungsgrundlagen für die künftige vorbereitende als auch verbindliche Bauleitplanung dienen sollen. Aus der Grafik zeigt sich, dass sich die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil v.a. im Norden vollziehen soll. Folglich ist das hier vorliegende und in Rede stehende Plangebiet aus dem ISEK-Konzept entwickelt. Mit dem vorliegenden Projekt möchte die Gemeinde damit den ersten aus dem ISEK-Konzept abgeleiteten Baustein der Außenentwicklung vollziehen.

Darstellung potentiell möglicher Siedlungserweiterungen in Nieder-Wöllstadt (ISEK)



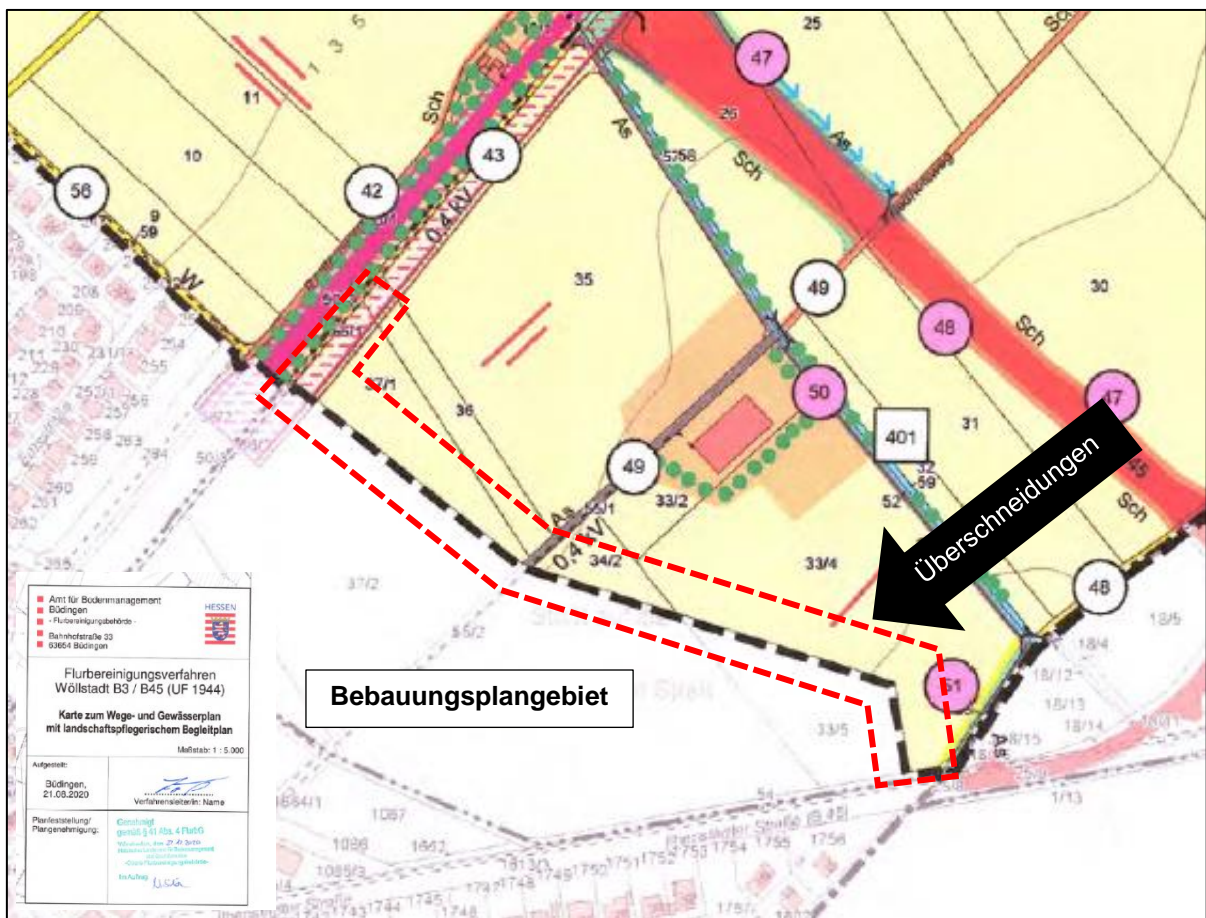
Quelle: Gemeinde Wöllstadt

1.7 Belange der Agrarstruktur / Flurbereinigung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet. Sowohl Bewirtschafter als auch die Eigentümer wurden bereits in das Projekt eingebunden. Im Rahmen der Gespräche hat sich herausgestellt, dass für den Bewirtschafter keine betriebsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Norden des Plangebietes überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem laufenden Flurbereinigungsverfahren Wöllstadt B3/B45 (Verfahrensnummer 1944). Im weiteren Verfahren ist die Herausnahme bzw. Vereinbarkeit mit dem Flurbereinigungsverfahren im Detail zu klären.

Ausschnitt Wege- und Gewässerplan zum Flurbereinigungsverfahren



Quelle: Amt für Bodenmanagement Büdingen, bearbeitet (Überschneidung schematisch abgegrenzt)

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2023 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wöllstadt.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ilbenstädter Straße im südlichen Bereich des Gebiets. Hier ist eine Anbindung über einen Knotenpunkt / Kreisverkehr geplant. Die Ilbenstädter Straße bindet in Richtung Westen an die Ortsdurchfahrt „Friedberger Straße“ / „Frankfurter Straße“ und in Richtung Osten an die neue Bundesstraße B 45 an. Letztere verbindet Nieder-Wöllstadt mit Hanau und geht in Richtung Norden in die Ortsumgehung B 3 über, die Wöllstadt mit Friedberg (Hessen) in Richtung Norden und nach Frankfurt in Richtung Süden anbindet.

Die Bushaltestation *Wöllstadt-Nieder-Wöllstadt Friedhof* befindet sich in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet in der Ilbenstädter Straße. Die Haltestelle wird von den Buslinien FB 70 und FB 71 bedient. Durch die Linie FB 70 besteht eine Verbindung zwischen Bad Nauheim und Nidderau. Buslinie FB 71 stellt die Anbindung nach Friedberg und Niddatal sicher. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine eigene Haltestelle an der Ilbenstädter Straße vor.

Die Anbindung nach Frankfurt und Friedberg wird über den S-Bahn-Halt der Linie S 6 in rd. 750 m Entfernung gewährleistet.

3. Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von der Anbindung zur Ilbenstädter Straße, die über einen Kreisverkehr in der Plangebiet führt, gliedert sich das Gebiet entlang der geplanten internen Haupterschließungsachsen. Diese nehmen von einem zentralen Kreuzungsbereich zwei Richtungen an. Einerseits verläuft die Erschließung auf östlicher Seite parallel zur Ilbenstädter Straße und in Richtung Nordwesten parallel zur Bahntrasse. Abgehend von diesen Haupterschließungsstraßen verlaufen zudem vorwiegend Stichstraßen (im Westen als Ring ausgebildet), welche die Wohnbauflächen weitergehend gliedern und als interne Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Die gebietsinterne Erschließung lässt eine Erweiterung nach Norden zu und eröffnet somit auch über das Konzept hinausgehende Entwicklungsoptionen für einen möglichen weiteren Bauabschnitt.

Durchzogen wird das Plangebiet durch eine zentrale Grünachse, die das nordwestliche mit dem östlichen Teilgebiet über Fußwegebeziehungen verbindet und ergänzende Freiraumfunktionen, wie einen Spielplatz oder einen Quartierstreiff, beinhaltet.

In der Gebietsmitte (zwischen der zentralen Grünachse und der Kreisverkehrslösung), entlang der Bahntrasse und im äußersten Osten des Plangebietes werden Mehrfamilienhäuser angeordnet. Darüber hinaus zeichnet sich das Konzept weitgehend durch die Errichtung von Doppel- und vereinzelt auch Einzelhäusern aus.

Insgesamt sollen auf Basis des städtebaulichen Konzeptes im abgegrenzten Geltungsbereich Raum für rund 200 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht einem Dichtewert von rd. 35 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Städtebauliches Konzept



Quelle: blfp Architekten, ohne Datum

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 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

Entsprechend dem gewählten Planziel und aufbauend auf dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) fest. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig. Der Ausschluss ist durch die Intention eines hochwertigen und verkehrsberuhigten Wohngebietes, dem erhöhten Flächenbedarf dieser Nutzungen und der aus Sicht der Gemeinde bestehenden Unvereinbarkeit mit den im städtebaulichen Konzept dargelegten Planungszielen begründet.

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.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit $Z = II$ und $Z = III$ festgesetzt und entsprechend der städtebaulichen Konzeption räumlich differenziert. Dementsprechend wird entlang der Bahnlinie, in der Gebietsmitte, im Südwesten und Osten in den Gebieten mit den lfd. Nummern 1 und 3 eine bis zu dreigeschossige Bebauung festgesetzt (Mehrfamilienhäuser). Die Bereiche mit der laufenden Nummer 2 sind v.a. für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Dementsprechend wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen auf $Z = II$ begrenzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird bei Bedarf im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Straßen- und Infrastrukturplanung ergänzt, um die absolute Höhe baulicher Anlagen abschließend regeln zu können.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel 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. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 und 3 ist darüber hinaus eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten / Kellergeschosse, etc. sowie für Stellplätze, Garagen und Garagengebäude sowie Carports bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ III) von 0,8 zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass das städtebauliche Konzept in diesen Bereichen u.a. die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen oder Garagengebäuden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorsieht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Terrassen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis 1,50 m überschreiten. Diese Bestimmung zielt darauf, im Vollzug der Bauleitplanung eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Festsetzungen sowie eine effiziente Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Sie trägt zudem zur Förderung einer vielfältigen Architektur und Fassadengestaltung bei. Aufgrund der beschränkten Überschreitung von maximal 1,50 m werden andererseits potenzielle negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild minimiert.

Darüber hinaus wird in den Baugebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 25 m zu errichten. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes und ermöglichen zudem Flexibilität im Vollzug der Planung.

Im Baugebiet mit der lfd. Nr. 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind Einzelhäuser mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Bei Konkurrenz mit den zulässigen Baugrenzen gilt die jeweils engere Festsetzung.

4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um eine effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb der Plangebiete mit der laufenden Nummer 2 ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,3 H statt 0,4 H. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzung für einen Teilbereich wird unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr vorliegend als zulässig erachtet. Nachbarliche Belange (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da das reduzierte Abstandsflächenmaß nur nach innen innerhalb des Plangebietes wirkt und sich auch nur jeweils auf die Seiten der geplanten Gebäude bezieht.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. auch die Aspekte der Belichtung) kann dabei nach diesseitiger Einschätzung im Zuge der nachfolgenden konkreten Objektplanung ausreichend berücksichtigt werden.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

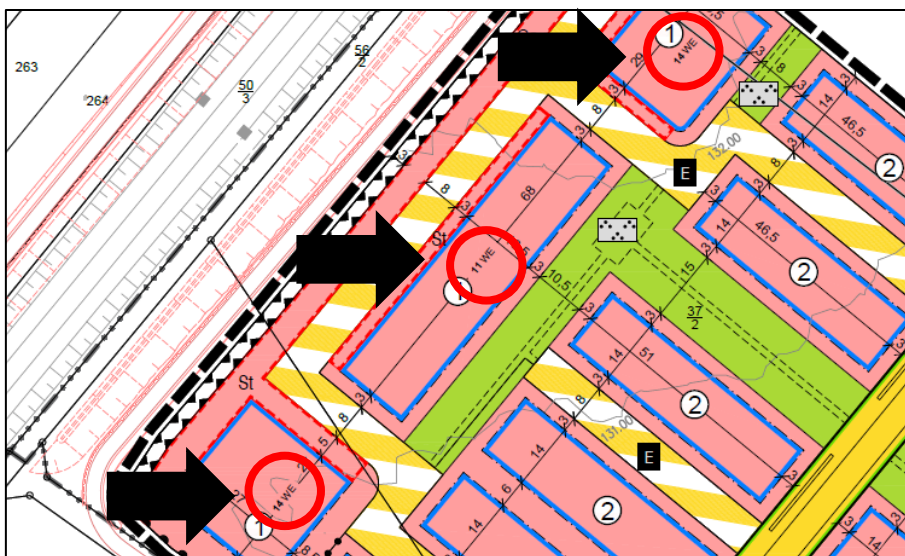
In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessischer VGH u.a. die Auffassung, dass nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind.

Für die Gemeinde Wöllstadt als Kleinzentrum im Ordnungsraum, allerdings mit S-Haltepunkt sind entsprechend Obergrenzen von bis zu 45 bis 60 Wohneinheiten je ha grundsätzlich möglich. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch an der Obergrenze für den ländlichen Siedlungstyp von bis zu 40 Wohneinheiten je ha. Insgesamt können auf Basis des städtebaulichen Konzeptes ca. 200 Wohneinheiten realisiert werden. Daraus ergibt sich eine Dichte von bis zu rd. 35 WE / ha Bruttowohnbauland.

Im Bebauungsplan wird die Dichte der Bebauung bzw. die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dementsprechend geregelt. Damit können die gewünschte städtebauliche Struktur gesichert und zusätzliche Optionen zur weiteren Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Zahl von Wohnungen wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. In den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude differenziert festgesetzt. Die Werte betragen entsprechend zwischen 11 und 14 maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude.

Planausschnitt zur Orientierung



Eigene Darstellung

In dem Gebiet mit der lfd. Nr. 2 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude im bei Einzelhäusern mit WE = 2 und bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit WE = 1 festgesetzt. Der festgesetzte Wert bezieht sich bei Doppelhäusern auf eine Haushälfte und bei Hausgruppen auf ein Einzelhaus der jeweiligen Hausgruppe. Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (obere als auch untere Werte) werden mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten.

4.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

In den Bereichen für Mehrfamilienhäuser soll die Anordnung der Stellplätze u.a. entsprechend dem städtebaulichen Konzept gesteuert werden. Stellplätze sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 daher oberirdisch ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Garagen (inkl. sogenannte Doppelparker und Carports) sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 oberirdisch ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den als „Ga“ oder unterirdisch in den als „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im Gebiet mit der lfd. Nr. 1 sind im Bereich der mit „Ga2“ gekennzeichneten Fläche zusätzlich Garagengebäude mit bis zu zwei Garagengeschossen zulässig.

Im Gebiet mit der lfd. Nr. 2, welches v.a. für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen ist, sind Stellplätze, Carports und Garagen generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier erfolgt keine räumliche Steuerung. Städtebaulich ergibt sich in diesen Bereich nach diesseitiger Einschätzung zunächst kein weitergehender Handlungsbedarf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Teilgebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.8 Öffentlichen Grünflächen i.V.m. Versorgungsflächen

In der Gebietsmitte wird die im städtebaulichen Konzept vorgesehene öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die dementsprechenden Nutzungen und Anlagen (Wege, Plätze, Spielplätze, Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte, Bänke, etc.) zulässig. Wege dürfen entsprechend den "Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen" (EFA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) eine Breite von maximal 2,50 m aufweisen.

Die Gemeinde als auch der Vorhabenträger prüfen gegenwärtig möglichst nachhaltige Formen der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes. Vorgreiflich der Ergebnisse des Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes wird festgesetzt, dass innerhalb der „Parkanlage“ unterirdische Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. sog. „Eisspeicher“) mit den entsprechenden oberirdischen Anschlüssen, Zugängen, Einbringöffnungen und technischen Einrichtungen zulässig sind, soweit sich diese oberirdischen Bestandteile der Grünflächen unterordnen. Trafostationen sind oberirdisch zulässig. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden im Bedarfsfall im weiteren Verfahren ergänzt.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Punkte geben die bisher im Vorentwurf integrierten Maßnahmen wieder. Weitere Kompensationsmaßnahmen (insbesondere artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsflächen) werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.9.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ nach DWA-M 153 zu befestigen sind, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Das bedeutet, dass maximal 50% des anfallenden Niederschlages zum direkten Abfluss gelangen darf.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon natürlich unberührt.

4.9.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung, der Artenvielfalt und zur Reduzierung der Gebietsaufheizung wird festgesetzt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4.9.3 Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen

Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Coding ≥ 50 zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 20% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen sowie Stellplatzabgrenzungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Überlegungen heraus. Durch den Einsatz von hellen Farbtönen wird die sogenannte "Urban Heat Island"-Wirkung verringert. Helle Farben reflektieren einen größeren Teil der Sonneneinstrahlung und absorbieren weniger Wärme im Vergleich zu dunklen Farben. Dadurch wird die Aufheizung der urbanen Umgebung an warmen Tagen reduziert und das lokale Mikroklima verbessert. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit ein zumindest kleiner Beitrag zur Klimafolgenbewältigung bzw. zur Abmilderung der Aufheizung im Plangebiet erzielt werden. Die Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile berücksichtigt andererseits flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Vollzug der Planung.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Rahmen der aktuell in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung wurde ein parallel zur Ilbenstädter Straße verlaufender Stauraumkanal konzipiert. In diesem Bereich wird zur Sicherung dieser Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wöllstadt für den Bau- und Betrieb der entsprechenden Abwasserleitungen (Stauraumkanal) berücksichtigt.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.11.1 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ im Übergang des Plangebietes in den Außenbereich wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso wie Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) unzulässig.

4.11.2 Schienenverkehrslärm

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand zu errichten. Die technischen und grünordnerischen Anforderungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung in die Planung integriert. Die Untersuchung liegt zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend vor.

4.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung und zur Realisierung eines Beitrags zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5 Grad Neigung in extensiver Form zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss dabei mind. 0,10 m betragen, um eine wirksame Begrünung zu ermöglichen. Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

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 örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern ab 5 Grad sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den ortsüblichen roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, rot) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen müssen darüber hinaus untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Einhausungen von Wärmepumpen, etc.) einen Abstand von 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, da diese in der Regel nur flach auf den Dächern aufbauen und keine wesentlichen negativen Einflüsse auf das Ortsbild ausüben. Weitere Festsetzung zur Gestaltung werden im Zuge der weiteren Planung und Fortentwicklung des städtebaulichen Konzeptes in die Planung integriert.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind zur Gebietsdurchgrünung mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen (geschlossenes Erscheinungsbild) unzulässig.

Um Kleintieren eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen und ästhetischen Gründen auf das Ortsbild wird bestimmt, dass Abfall- und Wertstoffbehälter im Baugebiet mit der lfd. Nr. 2 ausschließlich in einem Abstand von 5,0 m zur vorgelagerten Erschließungsstraße zulässig sind. Damit soll zudem die Anordnung dieser Einrichtungen in den rückwärtigen und besonders schützenswerten Gartenbereichen vermieden werden.

Unabhängig davon gilt aus gestalterischen Gründen, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Förderung der Durchgrünung und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) können wasserrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Diese werden im Bedarfsfall, frühestens jedoch nach Vorlage der Entwässerungskonzeption, in die Planung integriert.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als eigenständiges Dokument zum Entwurf des Bebauungsplans beigelegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auf die nachstehenden Ausführungen im Rahmen der vorliegenden Begründung verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert.

7.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Aus der bisher vorgenommenen Biotop- und Nutzungskartierung ergibt sich, dass das Plangebiet weitgehend als intensive genutzte Ackerflächen (Nutzungstyp 11.191 gem. KV Hessen) anzusprechen ist. Hinzuweisen ist auf einzelne Wegeparzellen, die sich im bzw. am Rande des Plangebietes befinden sowie auf die Ilbenstädter Straße im Süden.

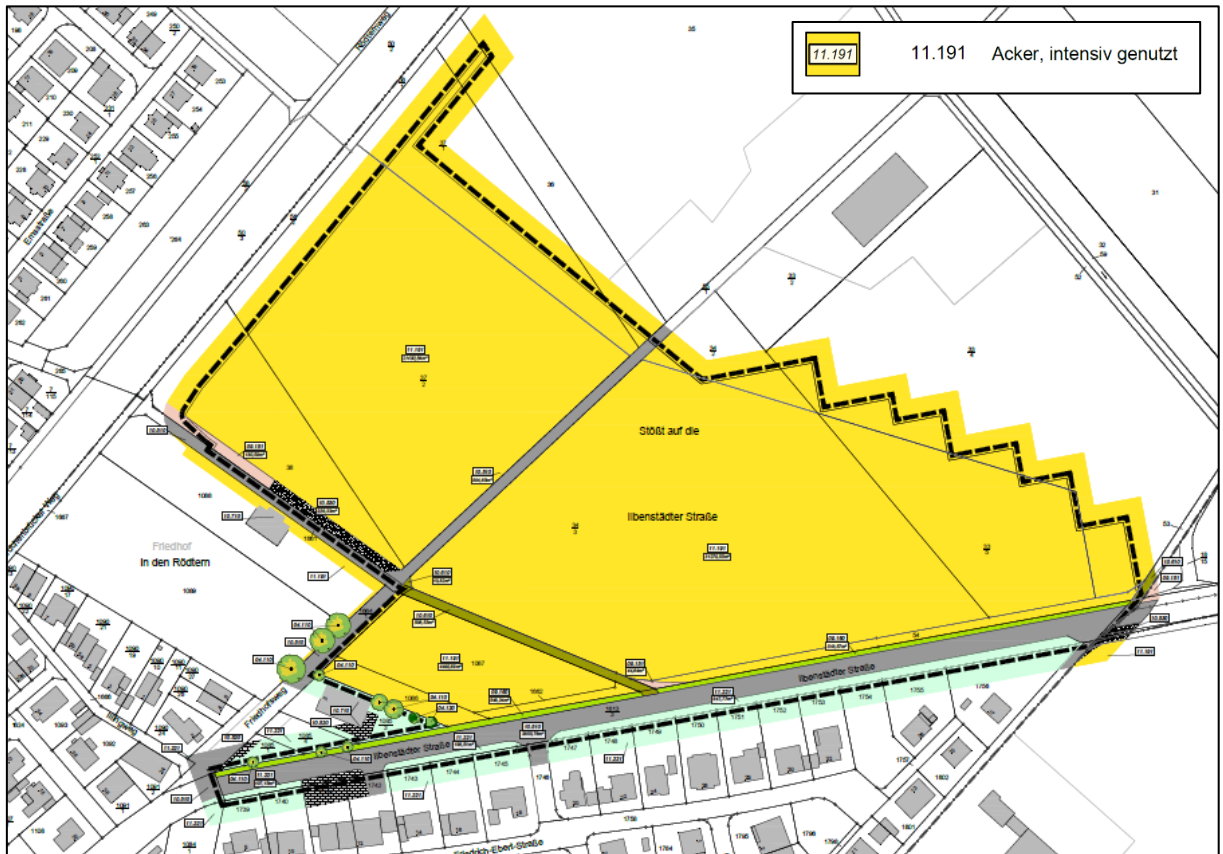
Weitergehende vegetationskundliche Erfassungen finden im Rahmen des weiteren Planverfahrens statt und werden zum Entwurf integriert.

Fotodokumentation



Quelle: Eigene Bilder

Übersicht Nutzungstypen



Quelle: Eigene Darstellung

7.4 Böden / Bodenkundliche Bewertung

Planungsgrundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen in der Planung ist die Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des HLNUG. Die in die Gesamtbewertung eingehenden Bodenfunktionen werden zu einem vierstelligen Zahlencode aggregiert und im folgenden Schema im Ausschussverfahren zusammengefasst. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert: Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität, Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen. Der Planbereich wird hinsichtlich dieser Funktionen differenziert in den östlichen und den westlichen Teilbereich mit den aggregierten Werten „3544“ (Stufe 5 – sehr hoch) eingestuft:

Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Kriterium	Bewertung
Standorttypisierung	mittel (Stufe 3)
Ertragspotenzial	sehr hoch (Stufe 5)
Feldkapazität	hoch (Stufe 4)
Nitratrückhaltevermögen	hoch (Stufe 4)

Bodenfunktionale Gesamtbewertung



Quelle: Bodenviewer Hessen

Diese Wertigkeit der Böden ist im weiteren Verfahren u.a. im Rahmen der Umweltprüfung bzw. in einem eigenständigen Gutachten in die Betrachtungen und die Abwägung einzustellen.

7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird darüber hinaus zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtlichen Erhebungen finden gegenwärtig statt. Das Erfassungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie einen ausreichenden Korridor um das Plangebiet.

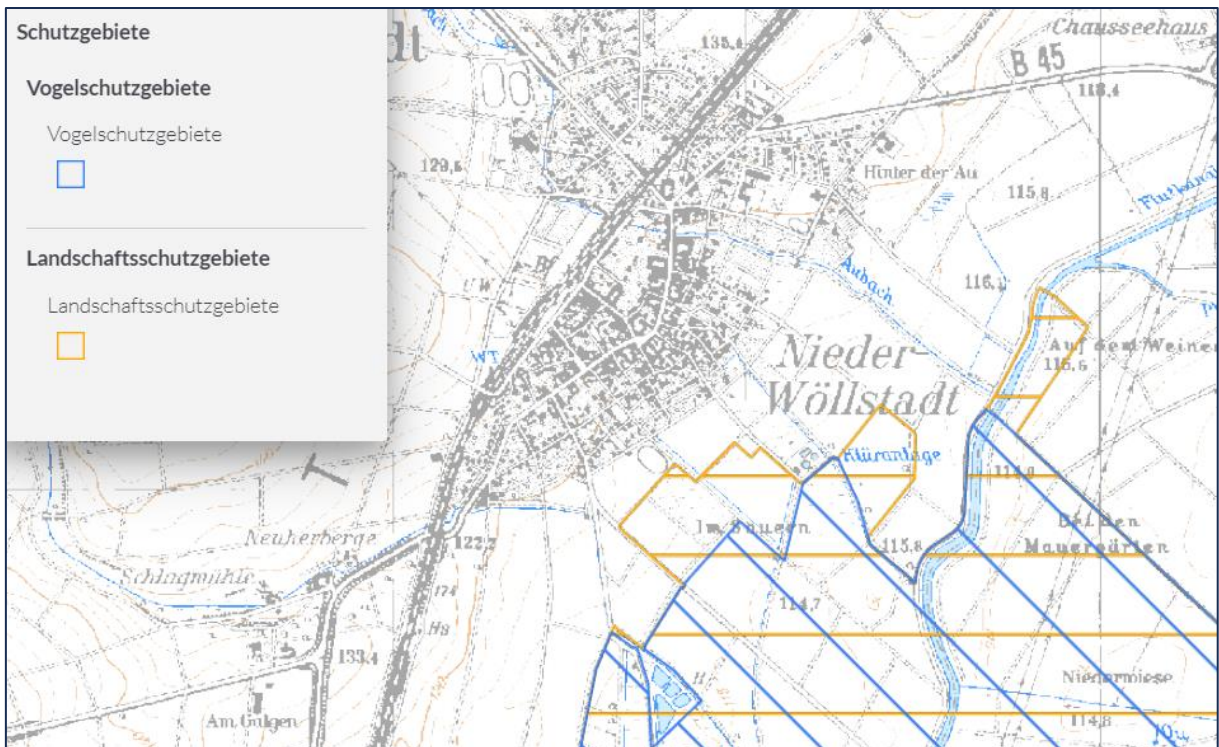
7.6 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Vogelschutzgebiet Wetterau Nr. 5519-401 und das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau Nr. 2440001 in ca. 800 m Entfernung südlich des Plangebietes.

7.7 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Geschützte Biotope oder Flächen mit rechtlichen Bindungen (z.B. Kompensationsflächen) befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich der Bahntrasse befindet sich eine Kompensationsfläche der Gemeinde Wöllstadt (Verfahrens-Nummer 19822, Maßnahmenart: Grünland Extensivierung), die von der Planung allerdings nicht berührt wird.

Vogel- und Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Plangebiets



Quelle: Natureg.hessen.de

8. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

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 gemäß dem (sich aktuell in Veränderung begriffenen) Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand u.a. aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Im Zuge der weiteren Planungen wird die Integration weiterer Bestimmungen im Bebauungsplan und die Erarbeitung der Ergebnisse des sich in Bearbeitung befindlichen Energiekonzeptes geprüft.

9. 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:

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)

Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

9.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Weitere Details inkl. Nachweis der Bedarfsdeckung werden im Laufe der weiteren Planung im Rahmen der Erstellung eines wasserwirtschaftlicher Fachbeitrags / der Vorplanung zur Erschließung in die Planunterlagen integriert.

9.5 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich wird auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen: Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung scheidet aufgrund der örtlichen Bodenbeschaffenheit aus. Vorliegend sind allerdings Flachdächer oder flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen, wodurch eine Rückhaltung und Drosselung der Niederschlagsmengen möglich wird. Die Nutzung von Brauchwasser- und Retentionszisternen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im Rahmen der aktuell in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung wurde zunächst das erforderliche Rückhaltevolumen berechnet und das erforderliche Volumen einer zentralen Rückhaltung berechnet (Beispiel Stauraumkanal). Zum aktuellen Arbeitsstand wurde daher ein parallel zur Ilbenstädter Straße verlaufender Stauraumkanal berücksichtigt, der weiter in Richtung Nidda gedrosselt entwässert.

Im Zuge der weiteren Planung wird die Entwässerungsplanung weiter ausgearbeitet und vertieft. Die abschließenden Ergebnisse finden dann entsprechend Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes.

Arbeitsstand Vorplanung Entwässerung



Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler

10. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

10.1 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren

- von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
 4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
 5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
 6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
 7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
 8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
 9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
 10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
 11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
 12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
 13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
 14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

10.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind flächenhafte Bodendenkmäler zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Planungen wird daher eine geophysikalische Prospektion zur Erfassung archäologischer Bodendenkmäler durchgeführt. Ergebnisse liegen gegenwärtig allerdings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Begründung aufgenommen.

Generell gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Darstellung flächenhafte Bodendenkmäler gem. RegFNP



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>

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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die von der Bahnlinie einwirkenden Schallemissionen relevant. Darüber hinaus sind mögliche Erschütterungswirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird daher eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen unter Berücksichtigung der Ausbauplanung der Bahnlinie S 6 untersucht. Zum gegenwärtigen Planungsstand wurde im Westen des Plangebietes entlang der Bahnstrecke entsprechend eine Flächensignatur für Maßnahmen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm integriert.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke, etc. im Rathaus der Gemeinde Wöllstadt, Bauamt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

12.3 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

12.4 Sonstige Infrastruktur

ovag Netz GmbH

Im Zuge der Bauausführung ist für Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegen - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache gebeten: Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 0 763, 6114 7 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, wird gebeten, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

13. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Bauordnungsverfahrens erforderlich. Daher wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.2023 eine Baulandumlegung für das Plangebiet nach § 46 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 45 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wurde beauftragt, die Umlegung nach Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren als Umlegungsstelle der Gemeinde durchzuführen.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	65256 qm
Allgemeine Wohngebiete	39695 qm
Grünflächen	5859 qm
Straßenverkehrsflächen	12464 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6585 qm
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	652 qm

15. Anlagen und Gutachten

- blfp planungs gmbh: Städtebauliches Konzept, ohne Datum
- Umweltbericht (wird zum Entwurf ergänzt nach Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Schall- und Immissionsschutztechnische Untersuchung (wird zum Entwurf ergänzt)
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / Vorplanung Erschließung (wird zum Entwurf ergänzt)
- Archäologische Prospektion (wird zum Entwurf ergänzt)
- Verkehrsuntersuchung (wird zum Entwurf ergänzt)
- Weitere Gutachten (NN)

Planstand: 11.07.2023

Projektnummer: 22-2739

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de