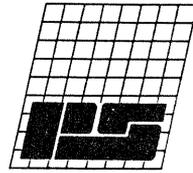


PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 9/IV
> Am Bächweg <
2. Änderung und Erweiterung

Planstand 18. Dezember 1994

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Planungsvorgaben
3. Festsetzungen
 - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2.2. Dorfgebiet
 - 3.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3.1. Grundflächenzahl
 - 3.3.2. Geschößflächenzahl
 - 3.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.3.4. Höhenentwicklung
 - 3.4. Gestaltungssatzung
 - 3.5. Verkehrserschließung
 - 3.6. Öffentliche Grünfläche
4. Wasserwirtschaft
5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange, Stadtökologische Festsetzungen
 - 5.1. Überstellung von Stellplätzen mit Laubbäumen
 - 5.2. Fassadenbegrünung
 - 5.3. Befestigung von Nebenflächen
 - 5.4. Brauchwasserverwendung
 - 5.5. Einfriedigungen
 - 5.6. Mindestüberstellung von Grundstücksfreiflächen
6. Bauausführung, Brandschutz
7. Bodenordnung
8. Kosten

1. Veranlassung und Planziel

In Westerfeld stehen für ortsansässige Bauwillige baureife Grundstücke für Wohnen sowie für landwirtschaftliche und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Reduzierung dieses Fehlbedarfs, wobei unter besonderer Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Nachverdichtung im Innenbereich angestrebt wird.

Anmerkung zum Verfahren

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. (Die Annahme ist zulässig, da weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Umlandverband Frankfurt Bedenken gegen die Ausweisung der Anwesen Schliesierstraße 2-6 als Allgemeines Wohngebiet, der Flächennutzungsplan stellt hier Mischbaufläche dar, vorgebracht haben.)

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes/Dorfgebietes, innerhalb derer auch sonstiges Wohnen allgemein zulässig ist, dient er der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach Inv-WoBauLG genießen Nachverdichtung im Innenbereich/Mobilisierung erschlossener Baulandreserven und Umnutzung vorhandener Bausubstanz, wie sie der vorliegende Bebauungsplan vorbereitet, Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten. Damit trägt der Bebauungsplan o.g. Zielsetzung besonders Rechnung.

Die Vorlage eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ergibt sich im Umkehrschluß aus der Nennung der Gemeinde Neu-Anspach in der Anlage der Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung vom 27. Juli 1993 (GVBl. I S. 387).

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 WoBauErlG und bedarf nicht der Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB.

2. Planungsvorgaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als Siedlungsfläche, Bestand, dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt westlich der Ostpreußenstraße ab Luditzer Straße nördlich Wohnbaufläche sowie östlich der Ostpreußenstraße und südlich der Luditzer Straße Mischbaufläche dar.

Da westlich der Ostpreußenstraße keine Veranlassung zur Ausweisung eines Misch- oder Dorfgebietes mehr vorliegt, hier ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, werden auch die Flurstücke 36/1, 36/3 und 38/2 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, daß dies noch im Rahmen des Entwicklungsspielraumes, den § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet, liegt.

3. Festsetzungen

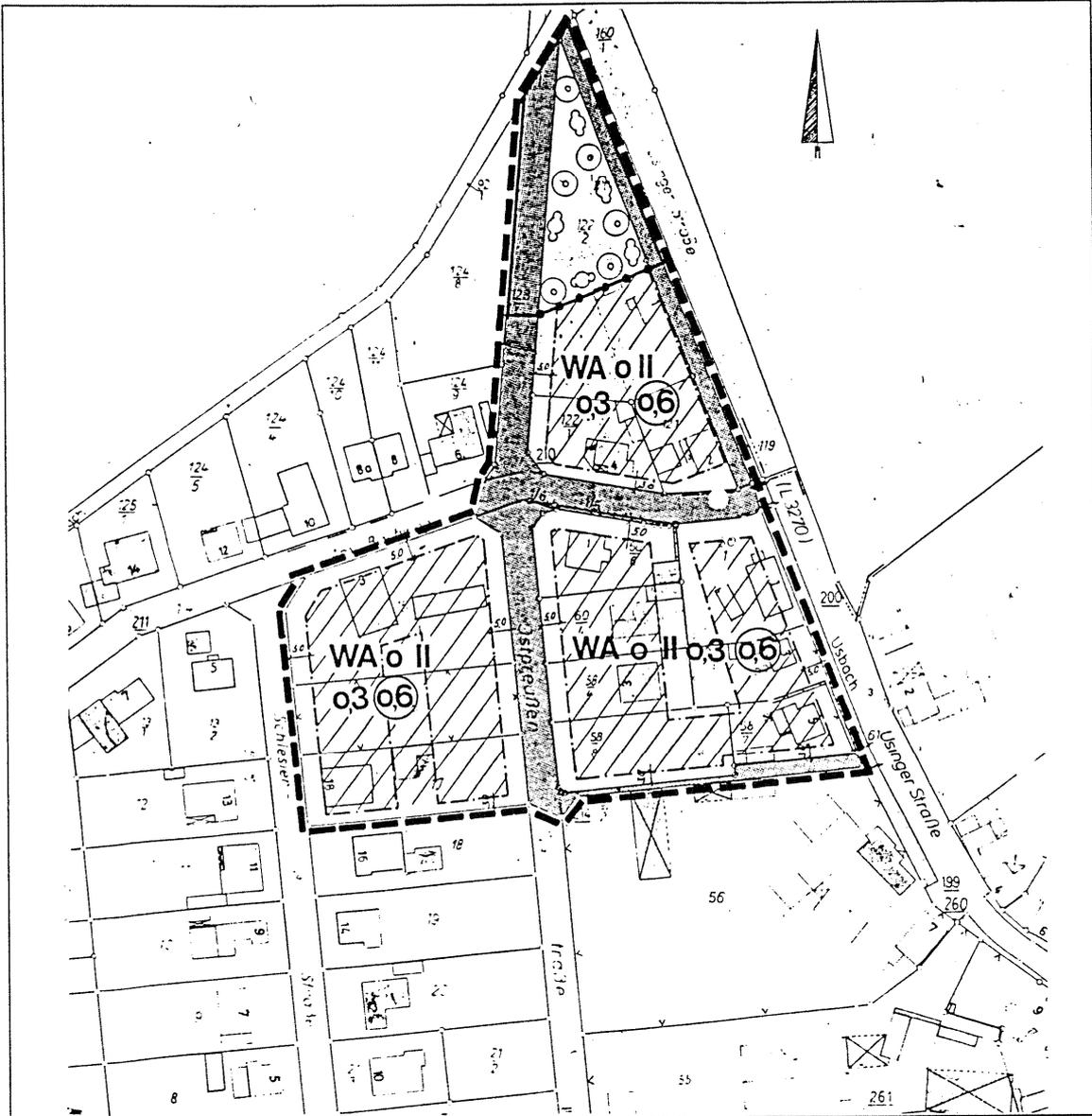
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung des o.g. Planzieles sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Anzeigeverfahren 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9/IV > Am Bächweg < wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 6.9.1991, Az. IV/34-61 d 04/01 - Westerfeld, abgeschlossen. Die hierbei geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften bezieht sich auf die im Norden zur Ausweisung vorgesehene private Grünfläche. Die in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden 2. Änderungsplanes einbezogenen Flurstücke 15-17 werden hiervon nicht berührt.

Deren Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes ist durch den reduzierten Straßenraumquerschnitt begründet, wie er sich im Rahmen der Ausbauplanung als für das erwartete Verkehrsaufkommen ausreichend herausgestellt hat. Der so frei gewordene, vormals als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Geländestreifen kann nunmehr den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Hiervon betroffen sind alle westlich an die Ostpreußenstraße angrenzenden Flurstücke, die entsprechend in den räumlichen Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes einbezogen wurden und die Erweiterung des vormaligen Plangebietes begründen.

Plankarte Bebauungsplan Nr. 9/IV, 1. Änderung



Maßstab 1:2.000

Das Gelände zwischen Ostpreußenstraße und Usinger Straße ist geprägt durch die Wirtschaftsstellen zweier Vollerwerbslandwirte auf Flst. 55 und 56. Südlich schließen sich Garten- und Grünflächen an und legen Zeugnis ab von der hier vormals ebenfalls anzutreffenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Mobilisierung dieser Baulandreserven sowie die gegenüber der Gemeinde geäußerten unterschiedlichen Interessen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der rückwärtigen Bereiche von Flst. 55 - Erweiterung der Wirtschaftsstelle - und Flst. 56 - Bebauung mit Mehrfamilienhäusern - begründen hier die Abgrenzung des Plangebietes.

Im Südosten und Süden schließt sich an den räumlichen Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes die Altortslage von Westerfeld an, im Westen und Norden folgen die Wohngebiete der 60er und 70er Jahre. Im Nordosten folgt der Übergang zur reien Feldflur.

3.2. Art der baulichen Nutzung

3.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt westlich der Ostpreußenstraße in Anlehnung an den rechtskräftigen 1. Änderungsplan und die realisierte Nutzung ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Allgemein zulässig sind

- 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.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

3.2.2. Dorfgebiet

Die Flächen östlich der Ostpreußenstraße werden als vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen dienendes Dorfgebiet i.S. des § 5 BauNVO ausgewiesen. Allgemein zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Ausweisung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft, auf deren Belange und Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist¹.

¹ Die Neufassung des § 5 Abs. 1 BauNVO 1990 soll dazu beitragen, daß die auf gesicherte Standorte angewiesenen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren typischen Emissionen auch bei zunehmender Prägung ländlicher Gemeinden durch Wohnnutzung eine entsprechende Würdigung erfahren (Bundesratsdrucksache 354/89, S. 26)

Das Gebot der Rücksichtnahme ermöglicht, eine an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung zu verhindern, wenn dadurch zusätzliche Anforderungen aus Gründen des Immissionsschutzes an den Betrieb gestellt werden können; es sei denn, daß die Eigentümer der Wohngrundstücke wegen ihrer Duldungspflicht für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Forderungen hinsichtlich zusätzlicher Immissionsschutzmaßnahmen, etwa zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen eines Schweinezuchtbetriebes, verzichten². Gleichwohl sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise unzulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Belästigungen oder Störungen in der Nachbarschaft unzumutbar sind. Als Maßstab für die Zumutbarkeit kann z.B. die VDI-Richtlinie 3471 - Emissionsminderung Tierhaltung Schweine - herangezogen werden, wobei beachtlich ist, daß die hiernach ermittelten Mindestabstände im Dorfgebiet auf die Hälfte verringert werden können³. Weitere Unterschreitungen sind (nur) über eine Sonderbeurteilung zulässig.

Aus dem Gesagten läßt sich folgende Aussage ableiten: Um störpräventiven Baunachbarklagen vorzubeugen, sollte die jeweilige Bauherrschaft bei Heranrücken der Wohnbebauung von sich aus die Möglichkeit einer Duldungserklärung (in Form einer Baulast) prüfen und im Falle der Erweiterung emittierender Einrichtungen entsprechendes Einvernehmen mit den im Einwirkungsbereich Liegenden suchen⁴.

Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen: In Abwägung zwischen der Offenhaltung des Blockinnenbereiches, den Belangen des Immissionsschutzes und denen der Landwirtschaft wird als Festsetzung nach § 1 Abs. 5 i.V.m. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß im Anschluß an das Stallgebäude Flst. 55 ein Futterlager angebaut werden kann, da die aktuelle Situation, Lagerung in dem außenliegenden Teil der Wirtschaftsstelle, den Betriebsablauf nachhaltig beeinträchtigt. Das Erfordernis des direkten Anbaus ergibt sich aus der funktionalen Zusammengehörigkeit von Stall und Futterlager. Die partielle Einschränkung der Art der zulässigen Nutzung schließt die Begründung städtebaulicher Konflikte infolge einer Umwidmung zum Stallgebäude aus und rechtfertigt damit die Anwendung des vorgenannten Instrumentariums.

2 Fickert/Fieseler: BauNVO, 7. Aufl. § 5 Rn. 2.1

3 Die Abgrenzung des Dorfgebietes geht über den Emissionsradius nach VDI-Richtlinie 3471 des vorhandenen Tierbestandes Wirtschaftsstelle Flst. 55 hinaus. Innerhalb des Dorfgebietes ist die Viehwirtschaft zulässig, die hiermit einhergehenden Geruchsemissionen sind hinzunehmen, sofern sie das benachbarte Wohnen, welches in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig ist, nicht objektiv unerträglich erscheinen lassen. Um einer gegen die vorhandenen Stallungen gehenden Auslegung und Beurteilung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs entgegenzuwirken, ist bei der Anordnung der Bauflächen für eine Erstbebauung zudem auf eine Maximierung des Abstandes zu den vorhandenen Stallungen geachtet worden.

4 Ra Dr. Hauth hält es auch für gerechtfertigt, durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung solche Abwehrrechte einzuschränken, um damit die Erteilung von Baugenehmigungen dort zu ermöglichen, wo es den Bauherrn gleichgültig ist, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte um zwei oder drei Dezibel überschritten werden.

Zu landwirtschaftlichen Geruchsemissionen fragt der Fachanwalt für Verwaltungsrecht, warum der Nachbar nicht ausdrücklich, bewußt und gewollt einem emittierenden Vorhaben zustimmen und damit auf Abwehrrechte gegen dieses verzichten kann, nachdem allein er Schutzgut der öffentlichen Belange ist.

(Aufsatz: *Werten statt rechnen - Zulässigkeit von Wohnungen in Gemengelagen*, ZfBR 5/1993, S. 209 ff.)

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die angeben, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als GRZ = 0,3 übernommen und im Hinblick auf einheitliche Dichtewerte auch auf die neu als WA ausgewiesenen Flächen übertragen.

Für das Dorfgebiet wird als Referenz an den Übergang zwischen den vergleichsweise locker bebauten neueren Wohngebieten im Westen und der verdichteten Altortslage im Südosten sowie dem Planziel einer *behutsamen* Nachverdichtung eine gegenüber der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO um 1/3 reduzierte Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 für angemessen erachtet.

Zu den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen usw. sei auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen, der bestimmt, daß die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden dürfen. Eine weitere Überschreitung ist nur im Wege der Ausnahme zulässig, da in diesen Fällen die Frage der Verhältnismäßigkeit von Grundfläche Hauptnutzung : Grundfläche Nebenanlagen regelmäßig der Vertiefung bedarf.

3.3.2. Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) korrelieren mit den Grundflächenzahlen und der Zahl der zulässigen Vollgeschoßen zuzüglich eines Zuschlages für den Dachausbau, denn bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschoße sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Hierdurch soll der Einschub von Zwischengeschoßen, die dem Ziel der *behutsamen* Nachverdichtung entgegenstehen können, ausgeschlossen werden.

3.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, dergemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die in der offenen Bauweise regelmäßig zulässigen Gebäudelängen von bis zu 50 m würden sich allerdings nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher grundstücksbezogen differenziert festgesetzt.

Die Größen der Baufenster betragen durchgehend über 200 qm, so daß keine unbilligen Härten zu erwarten sind und die aktuell üblichen Größen von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Schwierigkeiten realisiert werden können.

Innerhalb des Dorfgebietes werden zunächst die bestehenden Gebäude erfaßt und ergänzend eine Bauzeile seitlich der Ostpreußenstraße sowie der anschließenden Wegparzelle Flst. 48 ausgewiesen. Entsprechend dem Spektrum der innerhalb eines Dorfgebietes allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt die Festsetzung der Baufenster zwar grundstücksbezogen, aber in einer gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet wesentlich großzügigeren Bemessung.

Die beiden Blockinnenbereiche Flst. 52/2 und 52/3 sowie 56 sollen als Grünflächen erhalten bleiben, damit die Grenze zwischen dem alten Bauerndorf im Osten und der neueren Wohnbebauung im Westen ablesbar bleibt. Hinzu kommen die dorfökologischen Aspekte.

3.3.4. Höhenentwicklung

Die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an den gebietsinternen und den nachbarschaftlichen Bestand sowohl für das Allgemeine Wohngebiet wie auch das Dorfgebiet auf Z = II Vollgeschoße als Obergrenze festgesetzt.

Die bis zu 5 m Höhendifferenz zwischen Schliesierstraße und Ostpreußenstraße begründen eine Osthanglage, die, um eine ausreichende Bestrahlung der neu ausgewiesenen Bauflächen auch in den Nachmittagsstunden zu gewährleisten, ergänzende Höhenvorgaben fordern: Die vorhandenen Anbauten Schliesierstraße stellen sich straßenseitig überwiegend eingeschossig dar. Entsprechend werden hier - mit der Straßenlängsneigung fallend - Traufhöhen von bis zu rd. 3,85 m über der jeweils höchstgelegenen Grundstücksgrenze festgesetzt. Für die Unterlieger wird die Traufhöhe indes auf rd. 6,0-6,5 m über Oberkante Ostpreußenstraße angehoben, um zumindest im Dachgeschoß (Westgiebel) eine Bestrahlung während der Nachmittagsstunden zu ermöglichen.

Gleichzeitig schließen Traufhöhen von 6,0-6,5 m Kellergeschoße, die sich von der Ostpreußenstraße her dann aber wie Vollgeschoße darstellen würden, aus. Da sich eine visuell dreigeschossige Bebauung weder hier noch im Bereich des Dorfgebietes einzufügen vermag, wird auch für die neu ausgewiesenen Baufenster des MD eine entsprechende Traufhöhenbegrenzung vorgenommen.

Ergänzend wird eine Firsthöhe von 5,0 m über Oberkante oberster Vollgeschoßdecke festgesetzt, um die durch die Traufhöhenbegrenzung angestrebte relative Homogenität im Straßenbild zu unterstützen und unerwünschte Ausreißer durch den Einschub von Zwischengeschoßen, die keine Vollgeschoße i.S. der HBO sind, zu verhindern.

3.4. Gestaltungssatzung

Die Bemühungen um eine relative, die individuelle Gestaltungsfreiheit aber nicht mehr als erforderlich einschränkende Homogenität werden unterstützt durch eine auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO integrierten Orts- und Gestaltungssatzung, die als Referenz an die regionaltypische Architektur der deutschen Mittelgebirgslandschaften

- die Drempeelhöhe bei eingeschossigen Gebäuden auf 0,7 m begrenzt und bei zweigeschossigen Gebäuden Kniestöcke ausschließt,
- als max. zulässige Giebelbreite 11,5 m und
- als Dachneigungen sich dem Normaldach annähernde 38° bis 45° bei roter Eindeckung zuläßt.

Es ist dies der Rahmen für eine Bebauung, die ohne städtische Elemente wie Mansardwalm- oder Flachdach auskommt, und bezogen auf die Hauptgestaltungsmerkmale dazu beiträgt, daß der dörfliche Charakter Westerfelds in Grundzügen erhalten bleibt bzw. harmonisch weiterentwickelt wird.

3.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, wobei der Straßenraumquerschnitt der zur Zeit im Ausbau befindlichen Ostpreußenstraße von vormals 9,0 m eingriffsmindernd auf 6,6 m reduziert wird. Darüber hinaus ist die Wegparzelle 48 zum Ausbau als Stichstraße festgesetzt, um die Erschließung der auf den Flurstücken 49 ff. ausgewiesenen Bauflächen zu sichern.

Da die Ostpreußenstraße nach dem Ausbau nur über eine 3,0 m Ausfahrt zur Luditzer Straße verfügt, weitet der Bebauungsplan die Straßenparzelle 23/4 am südlichen Ende so auf, daß eine Wendeanlage mit Wendehammer für LKW bis 10 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge) gebaut werden kann⁵.

4. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz, die Abwasserentsorgung durch Anschluß an den Ortskanal. Die Erschließungsmaßnahmen in der Ostpreußenstraße wurden vor kurzem bereits durchgeführt, der Bebauungsplan ist damit nicht ursächlicher Begründer zusätzlichen Wasserbedarfs.

Die zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsminderung werden unter Ziffer 5 erörtert.

5 EAE 85, Wendeanlagentyp 3

5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange und Stadtökologische Festsetzungen

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB. Insoweit sei auf den anliegenden Landschaftsplan zum Bebauungsplan verwiesen⁶.

Die in Ausführung des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sind der folgenden tabellarischen Auflistung zu entnehmen, wobei an dieser Stelle besonders auch auf die vorhandenen Wechselwirkungen hingewiesen werden soll.

Ziel: sparsamer Umgang mit Boden
Festsetzung: Aufstellung des Bebauungsplanes als solchem; angemessen hohes Maß der baulichen Nutzung

Ziel: bodenschonende Bebauung
Festsetzung: niedriger Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche durch differenzierte Ausweisung der Baufenster; Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, Reduzierung des Verkehrsflächenanteils

Ziel: sparsamer Umgang mit Bodenfläche, Schutz des Mutterbodens
Festsetzung: Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitigem Erhalt der Standortqualität durch ergänzende Vorgaben zur Bauweise und Gebäudestellung; Sicherung und Gestaltung biologisch aktiver Flächen durch Pflanzgebote; Verbot des Ausbringens von synthetischen Stoffen, die die natürlichen Funktionen des Bodens nachteilig beeinflussen (NPK-Volldünger, mineralischen Rasendünger usw.)

Ziel: Sicherung räumlicher Zusammenhänge
Festsetzung: Ausweisung zusammenhängender Freiflächen bzw. nicht-überbaubarer Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten im Blockinnenbereich; partieller Verzicht auf Mauersockel

Ziel: Erhalt des größtmöglichen Versickerungsanteils am Regenwasser
Festsetzung: Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen mit geringer Nutzungsfrequenz und zur Versickerung des hier anfallenden Oberflächenwassers

⁶ Gemäß § 8a Abs. 6 BNatSchG i.d.F. vom 22.4.1993 sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen (...). Bei systemgerechter Anwendung des neuen Rechts gilt dies auch bei Überplanung eines 34er Bereichs wie im vorliegenden Fall. Entsprechend führt der Hess. Einführungserslaß vom 27.4.1994 unter Ziffer 3.1 aus: *Bebauungspläne, die lediglich vorhandene Baurechte in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (...) festschreiben (...) bereiten dagegen regelmäßig keine neuen Eingriffe vor.* Damit entfällt die Frage nach der Einbeziehung externer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

- Ziel: Minimierung des Grundwasserverbrauchs
Festsetzung: Festsetzung zur Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen als Brauchwasser, da hierdurch die zusätzliche Grundwasserentnahme an anderer Stelle um den ersetzbaren Teil reduziert wird
- Ziel: Schaffung biologisch aktiver, naturnah bepflanzter Flächen
Festsetzung: Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern, gärtnerisches Anlegen der Vorgärten; Fassaden- und Dachbegrünung

In den Abschnitten 5.1. - 5.6. wird differenzierter auf einige der in der Übersicht angesprochenen Festsetzungen eingegangen.

5.1. Überstellung von Stellplätzen mit Laubbäumen

Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen: So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzwelligeren Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffauskämmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie den verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, daß sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne daß hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittsteinfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, daß Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, daß eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt wird/werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 6 qm kann eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als noch gewährleistet angesehen werden.

5.2. Fassadenbegrünung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können auch *sonstige Bepflanzungen* zur Festsetzung gelangen. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist.

Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Die Fassadenbegrünung zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu.

Für die Fassadenbegrünung sind nur dauerhafte Arten zu wählen. Darüber hinaus wird die Begrünung von Einfriedigungen usw. mit einjährigen Arten angeregt.

5.3. Befestigung von Nebenflächen

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Entsprechend der Grundnorm des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens besonders zu berücksichtigen. Die Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen bietet im abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB die dortige Nr. 20, dergemäß Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Hierunter fallen auch Begriffe wie die Bodenfunktionszahl, der Biotopflächenfaktor, der Bodenkennwert oder die Grünvolumenzahl. Diese Indikatoren sind aber mehr dem wissenschaftstheoretischen Bereich zuzuordnen, ihre Anwendung in der Praxis ist wegen erheblicher Defizite im Vollzug problematisch⁷.

Anwender- und vollzugsorientiert festgesetzt wird daher die wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätzen.

⁷ Als weiterführende Literatur sei bspw. verwiesen auf

- R. Ridky: Siedlungsökologische Eckwerte zum Bebauungsplan; Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund 1991,
- A. Bunzel: Begrenzung der Versiegelung; Difü, Berlin 1992,
- Stich, Porger u.a.: Stadtökologie in Bebauungsplänen; Bauverlag, Wiesbaden und Berlin 1992
- BMFT-Forschungsbericht: Bodenbeanspruchung, Bodenrelevante Aspekte und veränderungspotentiale unterschiedlicher Wohnsiedlungsformen; Aachen und Schorndorf 1991

Planziel der getroffenen Festsetzung ist sowohl die Begrünung wie auch die Versickerung von Niederschlagswasser. Auch wenn die aufgeführten Befestigungsarten zunächst eine vollständige Versickerung ermöglichen, ist mit zunehmender Wurzelbildung und Verfestigung des Fugenmaterials im Zeitablauf doch mit einem Rückgang der Sickerfähigkeit zu rechnen. In Ergänzung eines Mindestfugenanteils wird deshalb festgesetzt, daß das verbleibende Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies kann z.B. durch sog. Öko-Rinnen anstelle seitlicher Bordsteine erreicht werden (nahezu alle Betonsteinhersteller führen inzwischen entsprechende Sortimente). Es handelt sich hierbei um eine oberirdische Versickerung, die die belebte Bodenschicht als Filter mit einbezieht und keiner Genehmigung bedarf, da sie keine Einleitung i.S. des Wasserrechts darstellt.

5.4. Brauchwasserverwendung

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Flächenversiegelung ist als Eingriff in den Naturhaushalt, hier: die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, zu verstehen. Entsprechend muß der Bebauungsplan auch Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich dieses Eingriffs aufzuzeigen.

Es ist daher eine Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß (s.o.) und die Verwendung des Niederschlagswassers von den Dachflächen als Brauchwasser⁸ festgesetzt.

Für die Regenwassernutzung in Wohngebäuden wird der Einbau von mind. 6 m³ großen Zisternen empfohlen (bei Dachflächen mit bis zu rd. 150 m² projizierter Grundfläche), um die wirtschaftliche Nutzung des Wassers zur Bewässerung, Toilettenspülung usw. mit den Vorteilen der Trinkwassereinsparung und Verkürzung des Wasserkreislaufes bei der Bewässerung zu verbinden, ferner den Spitzenabfluß in die Kanalisation, Kläranlage und Gewässer zu vermindern und die Regenentlastungsanlagen (es wird seltener mit Abwasser vermishtes Niederschlagswasser unbehandelt in Vorfluter abgeleitet) zu entlasten.

Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb von Wohngebäuden ist aus Gründen der Betriebssicherheit und der Gefahr von Fehlanschlüssen die Kontrolle der Regenwasseranlagen auf Einhaltung der DIN 1986 >Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke< und der DIN 1988 >Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen< erforderlich. Besonderes Augenmerk ist auf die strikte Trennung des Trinkwasser- und Brauchwassersystems zu legen⁹.

⁸ Mit Inkrafttreten der HBO n.F. ist die Brauchwassernutzung nach § 87 Abs. 2 HBO festzusetzen, da die vormalige Anlaufstelle, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Alt. 1 BauGB, unter dem Vorbehalt steht, daß *solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können*.

⁹ Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Friedberg vom 10.1.1994. Das WWA hält zudem eine Verpflichtung zur Abnahme der Anlagen durch den Wasserversorgungsträger für unerlässlich und weist auf die bestehende Mitteilungspflicht nach den allg. Versorgungsbedingungen hin.

5.5. Einfriedigungen

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG sind die wildlebenden Tierarten und Pflanzen in ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierunter fällt auch die Erhaltung von Wanderwegen bodenlebender Tierarten wie z.B. Erdkröte (*Bufo bufo*) oder Igel (*Erinaceus europaeus*) und Spitzmaus (*Soricidae*). Entsprechend sind Mauersockel bei Einfriedigungen auszuschließen. In der Abwägung wird aber straßenseitig eine Ausnahme zugelassen, um insbesondere den Eintrag von Streugut im Winter auszuschließen.

5.6. Mindestüberstellung von Grundstücksfreiflächen

Die auf Landesrecht basierende Festsetzung ist als Ergänzung der oben diskutierten Pflanzgebote zu verstehen, die sich entsprechend des Regelungsbereiches des Baugesetzbuches auf die städtebaulich relevanten Teilaspekte und -flächen beschränken, um zu gewährleisten, daß unabhängig von dem Vollzug der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Mindestüberstellung des Baugebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgt.

6. Bauausführung, Brandschutz

Bei der Planung des Bauplatzes ist auf eine Minimierung des Aushubmaterials zu achten. Bei den verwendeten Baustoffen sollte überprüft werden, inwieweit Recyclingmaterialien benutzt werden können. Bei den anfallenden Verpackungsmaterialien ist eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten.

Der Kreisausschuß, Bauaufsichts- und Bauplanungsamt, regt ferner an, den bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit wieder im Baugebiet, respektive dem Baugrundstück, einzubauen.

Der Kreisausschuß, Amt für Brandschutz und Rettungsdienst, teilt mit Schreiben vom 13.12.1993 mit, daß gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, wenn eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgesehen wird und ausreichende Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO eingerichtet werden.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist aktuell nicht vorgesehen.

8. Kosten

Der Gemeinde Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 50.000 DM für den Ausbau der Wegparzelle 48 zzgl. Leitungsinfrastruktur, sofern Ver- und Entsorgung nicht über vorhandene Anschlüsse sichergestellt werden können.

aufgestellt:

Planungsgruppe
Prof. Seifert
Siedlung - Landschaft - Verkehr
Breiter Weg 114

35440 Linden *Heil*

Tel. 0 64 05/95 03 0, Fax 95 03-30

aufgestellt:

Dipl.Geogr. H.Fischer

Linden, den 27.5.1994