Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach

Begründung
zum Bebauungsplan „Am Tripp“

Planstand: 13.01.2016

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Veranlassung und Planziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) ... 6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 10
3 Inhalt und Festsetzungen ... 10
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
3.2.1 Grundflächenzahl ... 11
3.2.2 Geschossflächenzahl ... 11
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 12
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13
3.4 Zulässige Haustypen ... 13
3.5 Flächen für Nebenanlagen ... 13
3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 14
3.7 Verkehrsflächen ... 14
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 15
4.2 Gestaltung von Doppelhäusern ... 15
4.3 Abfall und Wertstoffbehälter ... 15
4.4 Einfriedungen ... 15
4.5 Pkw-Stellplätze ... 16
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
6 Immissionsschutz ... 17
7 Klimaschutz ... 18
8 Baugrund und Boden ... 18
9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19
9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete ... 19
9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz ... 19
9.2.1 Bedarfsermittlung ... 19
9.2.2 Deckungsnachweis ... 19
9.2.3 Technische Anlagen ... 20
9.2.4 Schutz des Grundwassers ... 20
9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 20

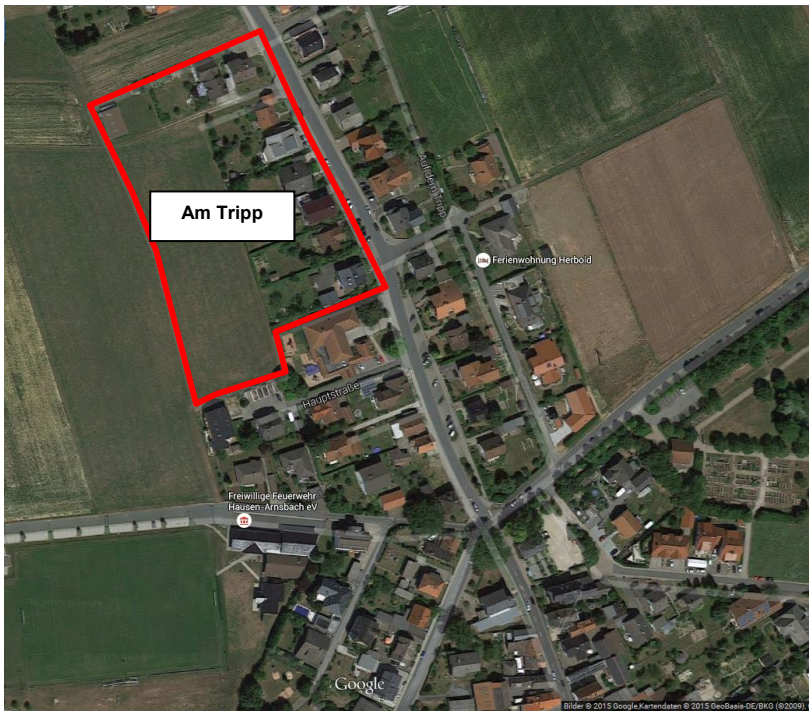
9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 20
9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser ... 20
9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 21
9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 21
9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände ... 21
9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 21
9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ... 21
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 21
9.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 21
9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 22
9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen ... 22
9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer ... 22
9.4 Abwasserbeseitigung ... 22
9.4.1 Gesicherte Erschließung ... 22
9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 22
9.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ... 22
9.5 Abflussregelung ... 24
9.5.1 Abflussregelung ... 24
9.5.2 Vorflutverhältnisse ... 24
9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz ... 24
9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 24
9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 24
10 Altablagerungen und Altlasten ... 25
11 Denkmalschutz ... 25
12 Bergaufsicht ... 25
13 Kampfmittel ... 25
15 Bodenordnung ... 26
16 Kosten ... 26
19 Verfahrensstand ... 27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.10.2014 beschlossen, auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 15 Flst. 36/6, Am Tripp ein Wohngebiet im Rahmen einer weiteren Ortsrandabrundung auszuweisen. Gleichzeitig wurde beschlossen, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes und den Antrag auf Einzelfallprüfung wegen des fehlenden Flächenausgleiches zu stellen.

Es handelt sich um ein Gebiet von rd. 7.300 m². Hier sollen rd. 14 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Das Gebiet grenzt westlich an die Wohnbebauung Hauptstraße 69 – 81 an. Die östlich und nördlich an die Siedlungserweiterung angrenzenden Flächen werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da sie teilweise von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Änderungen betroffen sind und um insofern den Vorgaben des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Eigene Darstellung auf Basis von www.maps.google.de (Mai 2015) genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 15, Teilflächen Fist. 36/6, 14/1 und 20/5, 20/2 (Hauptstraße 83 und 83 a, 36/5 (Hauptstraße 81), 36/4 (Hauptstraße 79), 36/2 (Hauptstraße 77), 22/1 (Hauptstraße 75), 23 (Hauptstraße 73) und 24 (Hauptstraße 71). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	bestehende Wohnbebauung der Hauptstraße
Westen:	landwirtschaftliche Nutzflächen;
Süden:	bestehende Wohnbebauung der Hauptstraße 69 -81
Osten:	Hauptstraße und Dorfgemeinschaftshaus

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,66 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1,4 ha, auf die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,14 ha sowie auf die private Grünfläche mit Gerätehalle rd. 0,06 ha. Die Neuplanung umfasst rd. 7.300 m².

Ansichten

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Bebauung Hauptstraße/Bereich der zukünftigen Zufahrt</td><td>Bereich der zukünftigen Zufahrt</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Bereich der zukünftigen Zufahrt</td><td>Bereich der zukünftigen Zufahrt/Vorhandene Zufahrt</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Bereich der zukünftigen Zufahrt links die bestehende Gerätehalle auf der privaten Grünfläche</td><td>Blick in Richtung Süden auf den Bereich der Erweiterungsfläche</td></tr>
</table>

Eigene Fotos 04/2015

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet nunmehr die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Plangeltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich der Bestandsfläche innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Wohnbaufläche, Bestand. Dieser Planbereich, in dem Festsetzungen für Wohnbebauung und Gärten getroffen werden, kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Der östliche, ca. 0,7 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und in einem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Regionalplanerische Zielausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Der regionalplanerische Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten/ha für den ländlichen Siedlungstyp wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der Darstellung „Fläche für die Landbewirtschaftung" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,7 ha) in „Wohnbaufläche, geplant" erforderlich.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des RegFNP-Änderungsverfahrens wird der Verbandskammer in ihrer nächsten Sitzung (14.10.2015) zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 01.20.2015 bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst. Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung der Verbandskammer zur Durchführung des RegFNP-Änderungsverfahrens ist die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Regionalverbandes für November 2015 vorgesehen.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Am Tripp“ schafft somit erstmals Baurecht für diesen Bereich. Der Bereich der Bebauung an der Hauptstraße liegt innerhalb einer Abrundungssatzung (Gemäß § 34 Abs. 2 BBauG „Festlegung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hausen-Arnsbach, Teilbereich Hauptstraße“ von 31.08.1985). Die Abgrenzungen der Abrundungssatzung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereiches liegen neben dem als intensiv genutzten Grünland des unmittelbaren Planbereiches auch bereits bebaute Grundstücke der Hauptstraße und deren Hausgärten sowie eine Gerätehalle im Nordosten des Planbereiches.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Das Plangebiet ist über den Anschluss zur die Hauptstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind in Privatbesitz. Ein Kaufvertrag zum Flächenerwerb durch die Stadt Neu-Anspach ist bereits beurkundet.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahr 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Grundstücke, die lediglich Nachverdichtungspotenzial aufweisen, z.B. durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung, wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind oder erschlossen werden können.

In der Sitzung am 06.09.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach über die Vorlage zum kommunalen Flächenmanagement und der Innenentwicklung beraten und dieses beschlossen. Inhalt ist:

1. *Zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale war eine gezielte Eigentümeransprache vorzunehmen und ein Baulückenkataster zur Veröffentlichung im Internet aufzubauen.*

Zum April Stand 2011, wurden folgende Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke festgestellt:
In Anspach 38, in Hausen-Arnsbach 32, in Westerfeld 36, in Rod am Berg 26. Insgesamt also 132 Stück. Davon können Stand heute (Juni 2015) 22 abgezogen werden, da diese Grundstücke bebaut worden sind bzw. gerade bebaut werden. Im Februar 2012 wurden bei den Grundstückseigentümern der Baulückenanfragen, Abfragen gestellt, ob Verkaufsbereitschaft besteht, die Stadt vermitteln kann und ob Bauabsichten bestehen. Etwa 61 % der Befragten hatten sich an der Umfrage beteiligt, allerdings haben nur 8 mitgeteilt, dass sie ihr Grundstück einer Bebauung zuführen wollen. Vom Aufbau eines Katasters wurde dann mangels Interesse Abstand genommen. Auf die Baulücken hat die Stadt also keinen Zugriff. Die Grundstücke werden oftmals als Altersvorsorge oder für Kinder oder Enkel aufgehoben.

2. *Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für verschiedene Bereiche wurden im der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2011 Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Veränderungssperren erlassen.*

Die Stadt Neu-Anspach hat diese Themenbereiche abgearbeitet und Eigentümergespräche auf der Basis von Städtebaulichen Gestaltungsplänen geführt, die unterschiedliche Entwicklungsszenarien darstellen. Ein Bauleitplanverfahren wurde bisher für den Stadtteil Hausen-Arnsbach durchgeführt („An der Eisenbahn“ (Satzung 06/2013)) durch das Bauleitplanverfahren konnten zwei neue Baugrundstücke generiert werden. Die verbleibenden Flächen sind auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer als private Grünflächen festgesetzt worden. Ein Bauleitplanverfahren im Stadtteil Westerfeld „Kransberger Straße“ wurde 2012 eingestellt. Auch die Potenzialflächen im Stadtteil Anspach (Bereiche „Saalburgstraße/Taunusstraße/Am Dornstück“, „Schulgasse/Langgasse/Pfarrgasse und „Nordöstlich Johanneswiesenweg“ sowie im Stadtteil Rod am Berg „Südlich Scheibelingsweg / Höhentraße konnten mangels Interesse der Eigentümer an Verdichtung und Entwicklung nicht mobilisiert werden. Im Ergebnis lässt sich bereits jetzt konstatieren, dass die Bereitschaft der Eigentümer Ihre Flächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu Bauland umwidmen zu lassen gering sind.

In Neu-Anspach besteht seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Stadt Neu-Anspach beschäftigt sich insofern parallel zu den kleineren Baulandausweisungen der letzten Jahre intensiv mit dem Thema Innenentwicklung und Potenzialflächen.

Neben den bereits angesprochenen Baulücken wurden auch die Gebäudeleerstände erfasst. Der Gebäudeleerstand wurde anhand einer Auswertung der Daten von ekom 21 – kommunales IT-Dienstleistungsunternehmen in Hessen, u.a. Einwohnermeldewesen – und dem Kenntnisstand der Verwaltung ermittelt. Im Stadtteil Hausen stehen derzeit ca.: 11 Gebäude leer und in ganz Neu-Anspach sind es rd. 68 Leerstände. Einfluss auf die Vermarktung dieser Liegenschaften hat die Stadt Neu-Anspach jedoch keinen.

Nach dem Verkauf der Baugrundstücke im Gebiet Westerfeld-West 2. BA (alle 21 Baugrundstücke konnten in der ersten Vergaberunde zugeteilt werden, 9 Interessenten können derzeit nicht berücksichtigt werden) stehen der Stadt wiederum keine Baugrundstücke mehr zur Vergabe zur Verfügung.

Auf der Interessentenliste stehen neben den jetzt nicht berücksichtigten 9 Interessenten noch weitere 10 Bauwillige, die nicht am Gebiet in Westerfeld interessiert sind.

Bei der Verwaltung gibt es darüber hinaus Anfragen von diversen Bauträgern, z. B. auch für ein neues Wohnmodell für Bungalows in barrierefreier Bauweise, das die Generation 55 + anspricht und für Neu-Anspach im Sinne des demografischen Wandels interessant sein könnte. Da die Eigentümer der Grundstücke für den 3. BA des Baugebietes Westerfeld-West derzeit nicht an einem Verkauf der Grundstücke interessiert sind, muss die Umsetzung zurückgestellt werden.

Es bietet sich nun aber auch die hier in Rede stehende Möglichkeit im Stadtteil Hausen-Arnsbach eine Abrundung am westlichen Ortsrand, hinter den Gebäuden Hauptstraße 71-81, vorzunehmen. Den Eigentümern der Grundstücke Hauptstraße 71 bis 83 wurde in diesem Zusammenhang, quasi als ergänzende Innenentwicklung angeboten, in ihren großzügigen Gärten eine weitere Baumöglichkeit auszuweisen, die über Stichwege von der neuen Straße erschlossen werden könnten. Über die Grundstücke verläuft eine Abrundungssatzung, die den hinteren Grundstücksbereich als nicht überbaubare Fläche ausweist. Aufgrund der zu übernehmenden Kosten haben sich jedoch alle Anlieger gegen eine Baulandausweisung ausgesprochen, so dass der rückwärtige Grundstücksbereich der Anwesen Hauptstraße 71 bis 83 als Grünfläche zu einer aufgelockerten Bebauung in diesem Bereich beitragen würde.

Bis zur Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 steht in Neu-Anspach nur noch der 3. Bauabschnitt Westerfeld-West zur Verfügung. Diese gegenwärtig nicht verfügbare Fläche (ca. 15.000 m²) sollte wegen der vorhanden Gesamtkonzeption auch weiterhin verfolgt werden und sollte deshalb nicht aufgegeben werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen kann insofern im Rahmen der vorgenannten Ausführungen unter Berücksichtigung der von der Stadt Neu-Anspach vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) begründet werden.

Nach den bereits städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach sollen die Flächen als Wohngebiet insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung entwickelt werden.

Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben, zumal die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zwar in deutlichem Umfang, aber nicht in einem existenzbedrohenden Maße von dem Verlust an Bewirtschaftungsfläche betroffen sind. Die vorliegende Planung erfolgte zudem in Abstimmung mit den bisherigen Pächtern und Bewirtschaftern.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Skizze



Eigene Darstellung, ohne Maßstab: 04/2015

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bei den Festsetzungen wird zwischen dem Bestand (Teilbaugebiet Nr. 2) und der Neuplanung (Teilbaugebiet Nr. 1) unterschieden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Teilbaugebiet Nr. 1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** und für das Teilbaugebiet der Nr. 2 (bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wird insofern durch die Neuplanung unterschritten. Die Festsetzung erlaubt gleichwohl die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6 – 0,8** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine II-geschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

Hiermit wird insbesondere der Ortsrandlage des Plangebietes Rechnung getragen und ein weitgehend harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches in Richtung der Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht. Zugleich wird auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten kleinflächigen Siedlungserweiterung entsprechend fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

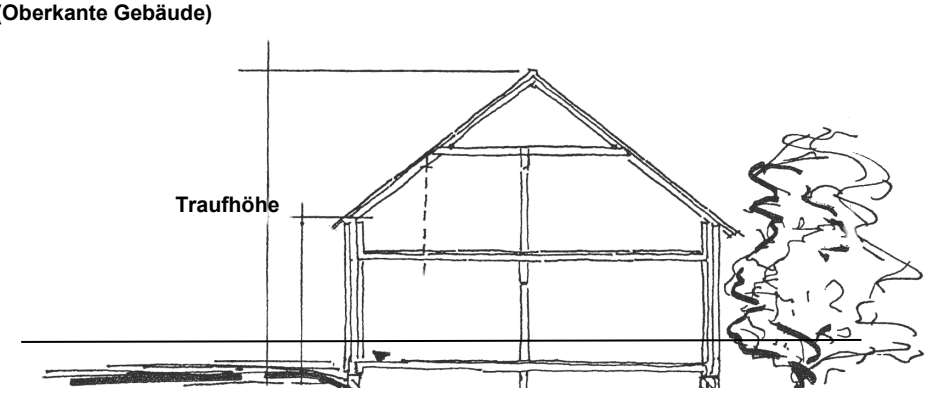
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden daher für den Teilgeltungsbereich Nr. 1 ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Traufhöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan einheitlich die maximal zulässige Traufhöhe auf **TH = 6,50 m** fest.

Firsthöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan einheitlich die maximal zulässige Firsthöhe auf **FH = 9,50 m** fest.



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich einheitlich eine offene Bauweise i.S. des § 22 Abs.2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Mit der Festsetzung soll in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulich weitgehend offene Bereich des Ortsrandes erhalten bleiben und weiterhin ein harmonischer Übergang in Richtung der Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht werden. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise kann somit eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, die den planerischen Zielvorstellungen und auch der Lage des Plangebietes am Ortsrand entspricht.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Bestandsorientiert wird hier auch die Gerätehalle im Nordosten des Planbereiches aufgenommen.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die jeweils engere Festsetzung gilt.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Für den Gebäudebestand werden hier keine einschränkenden Regelungen getroffen. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach hinsichtlich dieser Wohnformen entsprechend Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Mindestabstand beträgt dabei 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Auch dürfen höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachten Freisitz von max. 30 m³ zulässig.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der in Wohngebäuden (Einzelhäusern) zulässigen Wohnungen wird im Teilbaugebiet Nr. 1 auf max. 2 begrenzt. Mit der Festsetzung wird insbesondere das städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Struktur des Baugebietes in Bezug auf die Wohnform verfolgt.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den verkehrsgerechten Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit einer Anbindung an die Hauptstraße (K 738). Die neu entstehenden Bauzeilen werden über eine Stichstraße erschlossen, die in einer angemessen dimensionierten Wendeanlage mündet.

Die Erschließung des neuen Gebietes setzt darüber hinaus voraus, dass der an der Nordseite des Grundstückes Hauptstraße 81 stehende Carport rückgebaut wird, um den vorhandenen Feldweg verbreitern zu können. Mit den Eigentümern ist bereits geklärt, dass der Carport dann an der Südseite des Grundstückes errichtet wird.

Die Planungsunterlagen für die Anbindung an die K 738 sind HessenMobil Straßen und Verkehrsmanagement rechtzeitig vor Beginn der Ausbaumaßnahme zur Prüfung vorzulegen.

3.8 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Kirche bzw. An der Dörrwiese“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.000 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

3.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen weitestgehend Bestand.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Im Gebiet wird die Option für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Solaranlagen) durch die Möglichkeit zur flexiblen Gebäudestellung ausdrücklich unterstützt.

Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot, Brauntönen und Anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und Naturschiefer – Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Altortslage dominieren.

Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

4.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der äußeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie – soweit es die Topografie des Geländes zulässt – einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich „offene Einfriedungen“ und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter zu verstehen.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.6 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Fassaden

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m². Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl wird entsprechend verwiesen.

Garagenaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. Blauregen, Echter Wein, Knöterich, Kletterrosen, Kletterhortensie) zu begrünen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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 und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens 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** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Darüber hinaus wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Das Gutachten untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Das Gutachten liegt der Begründung ebenfalls als Anlage bei.

6 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.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Ein Bebauungsplan für die Bestandsbebauung liegt nicht vor. Nach den Angaben der Stadt Neu-Anspach ist der Umgebungsbereich eindeutig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, womit die Schutzbedürftigkeit des Umfeldes identisch mit derjenigen im Plangebiet „Am Tripp“ ist. Südlich des östlichen Baufeldes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Tripp“ mit Bestandsbebauung schließt sich das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) des Stadtteils Hausen an, in welchem auch die evangelische Kindertagestätte Regenbogenland untergebracht ist. Südlich der Straße Am Sportfeld schließt sich am Ortsrand der dort vorhandenen Bestandsbebauung mit den Wohnhäusern Am Sportfeld 6 und Hauptstraße 67 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Standort der Feuerwehr und der Sportplatz mit Vereinsheim und Stellplätzen der Sportgemeinschaft Hausen 1905 e.V. an.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 20.08.2015 mit dem Aktenzeichen III 31.2 – 61d 02/01-104 keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Planvorhabens geäußert. Dahingegen wurden seitens im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGesetzbuch (BauGB) hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange Bedenken geäußert.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde daraufhin vom Magistrat der Stadt Neu-Anspach mit der Durchführung eines Vororttermins zur Inaugenscheinnahme der Umgebungssituation sowie der Anfertigung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt, in welcher die o. a. Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes der Interessengemeinschaft „Am Tripp“ diskutiert werden sollen.

Im Ergebnis wird vom Gutachter folgendes ausgeführt:

> *Es kann bei der örtlichen Lage und der identischen Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbauflächen davon ausgegangen werden, dass die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und der Sportflächen durch die geplanten Wohnbauflächen immissionsschutzrechtlich nicht weiter eingeschränkt wird.*
>
> *Auf der Grundlage des § 22a des BImSchG müssen die Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich der Kindertagesstätte sowohl im Bereich der bestehenden als auch im Bereich der geplanten Wohnnachbarschaft als sozialadäquat hingenommen werden.*
>
> *Analog der Einschätzung des Regierungspräsidiums Darmstadt werden die Planungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Tripp“ immissionsschutzrechtlich als unkritisch eingestuft.*

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld überwiegender Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern grundsätzlich entsprochen werden.

Um diese Nähe und die grundsätzlich vorhandene Möglichkeit von Störwirkungen jedoch auch für den zukünftigen Erwerber deutlich zu machen, werden im Rahmen der Kaufverträge ergänzende Vereinbarungen getroffen.

7 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinspar-verordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Baugrund und Boden

Nach der Bodenübersichtskarte von Hessen[1] haben sich auf den anstehenden Grauwacken und Tonschiefer des Unterdevons Braunerden entwickelt. Sie besitzen eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine gute Wasserdurchlässigkeit. Die anstehenden Braunerden können als mittelgründig und mäßig ertragreich eingestuft werden.

Im Boden-Viewer des Landes Hessen[2] wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets überwiegend mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Bei der Bewertung eines Bodens mit Hilfe des Bodenfunktionserfüllungsgrades geht es um die Bedeutung des Standorts für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe an dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Im vorliegenden Fall ist die Bedeutung des Standortes als gering klassifiziert.

[1] HLfB, Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1989): Bodenübersichtskarte von Hessen,1:500.000 -Wiesbaden.
[2] HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html

Innerhalb der Bodenabfolgen wurden laut Geotechnischem Gutachten[3] Bereiche mit erhöhten Bodenfeuchtegehalt sowie lokalen Vernässungszonen festgestellt, welche Sickerwassereinflüsse repräsentieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Sickerwasserbeeinflussung bereits in Tiefen ab rd. 0,50 m unter derzeitiger GOK gegeben sein kann. Nach Zeiten mit Niederschlagstätigkeiten können Sickerwassereinflüsse vorliegen, welche ausgeprägte Schicht- und Stauwasserbildungen bedingen können. Auf die besondere Fließgefährdung grob-/gemischtkörniger Ablagerungen unter Wassereinfluss wird hingewiesen.

Am Erkundungstag (16.07.2015) wurde bis zu den jeweiligen Bohrendtiefen bis zu 3 bzw. 4 m kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Der Grundwasserspiegel wird erst in größerer Tiefe unterhalb der derzeit geplanten Kanalsohlen in den klüftigen Felsmassen zu erwarten sein. Die Kanalgrabentiefen werden ca. 3,0 m betragen. Bei diesen Tiefen wird die Grundwasseroberfläche nicht unterschnitten.

Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht bzw. dem Geotechnischen Gutachten entnommen werden.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).*

9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Hauptstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke (Teilbaugebiet Nr. 1) ergibt sich unter der Annahme von 14 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/ Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 3.822 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

[3] Geo-Consult GmbH, 63654 Büdingen, F 030715 Erschließung des Baugebietes „Am Tripp“ in Neu – Anspach (27.07.2015)

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinische Schiefergebirge“. Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten[4] wurde eingeholt. Im Ergebnis wird dargelegt, dass eine technisch einwandfreie bzw. wirtschaftlich reali-

[4] Geo-Consult GmbH, 63654 Büdingen, F 030715 Erschließung des Baugebietes „Am Tripp“ in Neu – Anspach (27.07.2015)

sierbare Versickerungsmöglichkeit ist (im Sinne der DVWK-ATV A 138), aufgrund zu geringer kf-Werte der anstehenden überwiegend stark bindigen bis gemischtkörnigen Bodenabfolgen (kf-Werte Tonschieferzersatz: ca. < 1 x 10-8 m/s bis < 1 x 10-11 m/s bzw. verwitterter Tonschiefer: ca. < 1 x 10-7 m/s bis < 1 x 10-9 m/s), nicht gegeben sei. Bei Ausführung von Sickeranlagen kann es zudem zu ausgeprägten schichtwasserführenden Zonen kommen, was zu vermeiden ist (Schutz von hangabwärts liegender Bebauung). Im Zuge des Regenwassermanagements ist vermutlich die Ausführung von Retentionsanlagen mit Drosselabflusssystemen (an Vorfluter / die Kanalisation) zielführend.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Am Erkundungstag (16.07.2015) wurde bis zu den jeweiligen Bohrendtiefen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Der Grundwasserspiegel wird erst in größerer Tiefe (unterhalb der derzeit geplanten Kanalsohlen) in den klüftigen Felsmassen zu erwarten sein, so dass lt. Bodengutachten die Angabe eines bauzeitlichen Bemessungswasserstandes entbehrlich ist. Im Zuge der Erkundung wurden Bohrendtiefen zwischen 3,00 m und 4,00 m unter die Geländeoberkante (GOK) erreicht.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. (vgl. Ausführungen zu Ziffer 9.2.8).

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan „Am Tripp“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie nachfolgend aufgeführt:

9.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben. Der nächste Vorfluter liegt über 450 m Luftlinie von dem Baugebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung ist die Anbindung an diesen Vorfluter unwirtschaftlich. Das Baugebiet soll über das Mischwassersystem in der Hauptstraße entwässert werden.

Der östliche Teil des Baugebietes ist in der SMUSI Prognose 2010 als Teil der kanalisierten Fläche F04 „Arnsbach Süd" berücksichtigt. Der westliche Teil des Baugebietes ist in der SMUSI Prognose 2010 als Teil des Außengebietes „Anspach Süd" (SMUSI Bezeichnung A04) angesetzt worden.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das gesamte Baugebiet der kanalisierten Fläche F04 „Arnsbach Süd" (SMUSI — Berechnung) zugeordnet und an das RÜB B03 „Arnsbach" angeschlossen werden kann.

Im Vergleich zum Direkteinzugsgebiet des RÜB's in der Größe von 16,6 ha (hierzu gehören die kanalisierten Flächen F03 und F04) fällt das Baugebiet „Am Tripp" mit rd. 0,73 ha relativ klein aus.

Auf dem ausgewiesenen Plangebiet sollen 14 Grundstücke mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten ä 3 Personenentstehen. Das würde einen Einwohnerzuwachs von max. 84 Einwohnern bedeuten.

Die spezifische CSB - Entlastungsfracht des RÜB B03 „Arnsbach" liegt mit 139 kg/ha lt. SMUSI Prognose Berechnung 2010 weit unter dem angestrebten Zielwert von 240 kg CSB/ha.

Hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung ist demnach davon auszugehen, dass das geplante Baugebiet somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schmutzfrachtbelastung des bestehenden RÜB's B03 haben wird.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation sollte jedoch bei der weiteren Planung fachtechnisch kontrolliert werden. Des Weiteren sollte überprüft bzw. angezeigt werden, ob eine etwaige Erhöhung der - im aktuellen wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid - festgesetzten Einwohnerwerte vorliegt. (Stellungnahme des Abwasserverbandes Oberes Usatal, 21.07.2015)

9.4.3.1 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

9.4.3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Die Stadt Neu-Anspach setzt im Bebauungsplan „Am Tripp“ fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein Bodengutachten wurde eingeholt. Im Ergebnis wird dargelegt, dass eine technisch einwandfreie bzw. wirtschaftlich realisierbare Versickerungsmöglichkeit ist (im Sinne der DVWK-ATV A 138), aufgrund zu geringer kf-Werte der anstehenden überwiegend stark bindigen bis gemischtkörnigen Bodenabfolgen (kf-Werte Tonschieferzersatz: ca. < 1 x 10-8 m/s bis < 1 x 10-11 m/s bzw. verwitterter Tonschiefer: ca. < 1 x 10-7 m/s bis < 1 x 10-9 m/s), nicht gegeben sei.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann darüber hinausgehend auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

9.4.3.3 Entwässerung in Trennsystem

In der Hauptstraße ist ausschließlich ein Mischwassersystem vorhanden. Eine Anbindung an den nächstgelegenen Vorfluter ist aufgrund des großen Abstandes (über 450m Luftlinie) nicht wirtschaftlich und soll nicht durchgeführt werden.

9.4.3.4 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2015 / Frühjahr 2016.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Das Baugebiet Am Tripp wird keine größeren Auswirkungen auf das RÜB 03 haben. Es kann im Mischsystem entwässert werden. (Abwasserverband Usingen, Email vom 08.07.2015 und Stellungnahme vom 21.07.2015)

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

12 Bergaufsicht

Anhand einer detailliert beschriebenen Datengrundlage wird von der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stellungnahme vom 20.08.2015) zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist nach den Unterlagen der Bergaufsicht bisher kein Bergbau umgegangen.

13 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. **(**Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Schreiben v. 04.08.2015)

14 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Syna GmbH, Schreiben vom 05.08.2015

Gegen die Bauleitplanung werden unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet, dass die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Bauman-

pflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin. […]

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Sollte der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, soll die Stadt sich an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137 wenden

Abschließend wird darauf hinweisen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

NRM Netzdienste RheinMain, Schreiben vom 17.08.2015 und 16.12.2015

Seitens der NRM bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungseinrichtungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. In den ausgewiesenen Bereich sind von NRM derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, wird darum gebeten, die NRM rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

16 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Planungsbüro Weiss + Becker, Staufenberg (01/2016)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal (10/2015)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen Gutachten Nr. L 7941, TÜV Hessen (10/2015)
- Geotechnische Untersuchung, Geo-Consult GmbH, 63654 Büdingen, F 030715 Erschließung des Baugebietes „Am Tripp“ in Neu – Anspach (27.07.2015)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 12.11.2014, Bekanntmachung: 17.07.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 20.07.2015 – 21.08.2015 (einschl.), Bekanntmachung: 17.07.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 14.07.2015, Frist:21.08.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 07.12.2015 – 11.01.2016 (einschl.), Bekanntmachung: 25.11.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 01.12.2015, Frist: 11.01.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 23.02.2016

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

/Anlagen (sofern beiliegend)