

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht (Bracht-Siedlung)

Begründung

Bebauungsplan

„Am Bahndamm“

Vorentwurf

Planstand: 06.04.2022

Projektnummer: 21-2597

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	15
3.5 Zulässige Haustypen	15
3.6 Verkehrsflächen	16
3.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	16
3.8 Öffentliche Grünflächen	16
3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	16
3.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	17
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
4.1 Dachgestaltung	18
4.2 Werbeanlagen.....	18
4.3 Gestaltung von Einfriedungen	19
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	19
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	19
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	19
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	20
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
7.1 Überschwemmungsgebiete	21
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	21

7.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	23
7.4	Abwasserbeseitigung	23
7.5	Abflussregelung	25
8.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	25
9.	Kampfmittel.....	26
10.	Immissionsschutz	27
11.	Denkmalschutz	27
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	27
13.	Bodenordnung.....	28
14.	Flächenbilanz.....	28
15.	Anlagen und Gutachten.....	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

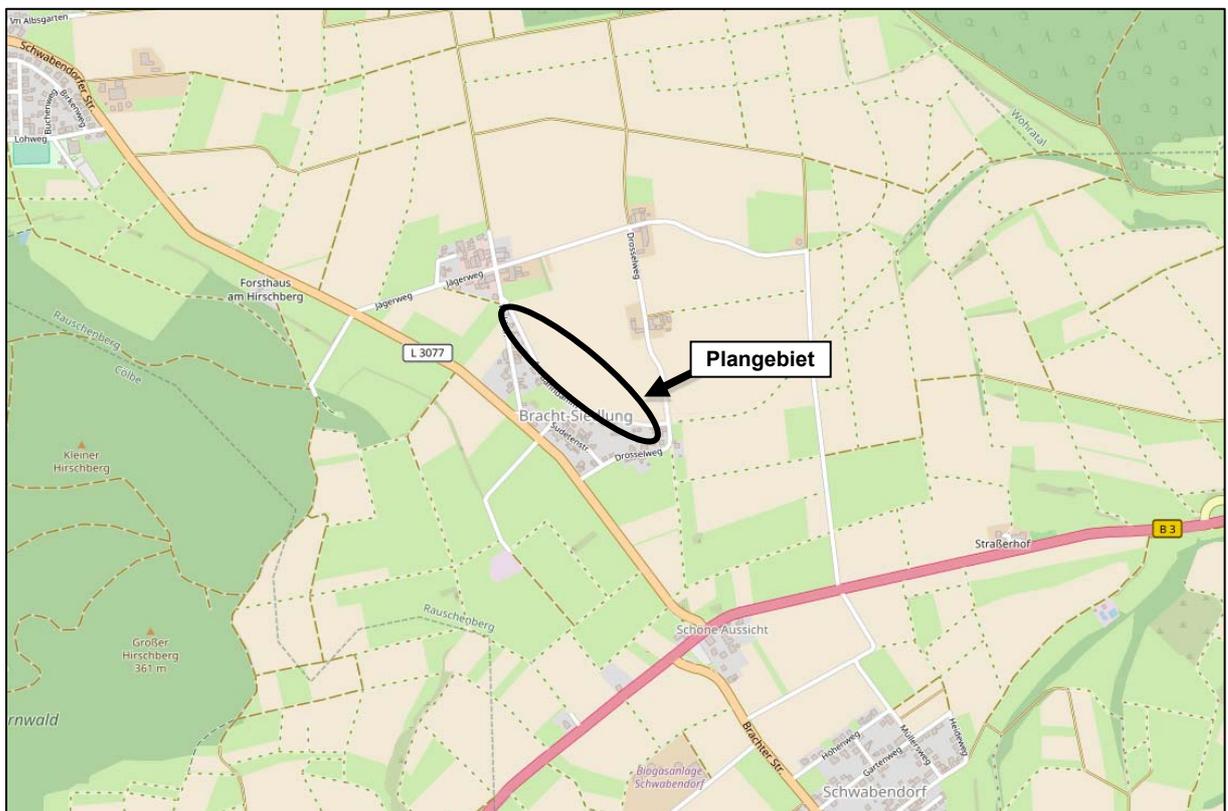
In der Stadt Rauschenberg erfolgt im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Rauschenberg derzeit die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes im Bereich „Auf dem Kalk II“ mit insgesamt 41 Baugrundstücken. Mit der in zwei Bauabschnitten vorgesehenen Baugebietsentwicklung sollte zunächst nicht nur der kurzfristige, sondern darüber hinaus auch ein mittelfristiger Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden. Im Zuge der überaus erfolgreichen Vermarktung hat sich jedoch gezeigt, dass die hohe Nachfrage das konkrete Angebot an Bauplätzen deutlich übersteigt, sodass im Stadtgebiet von Rauschenberg weiterhin ein nachgewiesener Bedarf besteht. Zugleich konnten in den vergangenen Jahren auch in den weiteren Stadtteilen zur Eigenentwicklung einzelne Baugrundstücke geschaffen und entsprechend entwickelt werden. So wurden auch in Bracht-Siedlung zuletzt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 und des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ von 2019 einzelne Grundstücke für eine Wohnbebauung und für nicht störende gewerbliche Nutzungen unmittelbar angrenzend an den bestehenden Bebauungszusammenhang ausgewiesen, zumal innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung nicht mobilisiert und entsprechend bebaut werden können.

Die Stadt Rauschenberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sowohl die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, aktuell in Form eines größeren Baugebietes in Rauschenberg als zentralem Ortsteil, und einzelner Bauplätze in den weiteren Stadtteilen, ist aber zugleich bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie auch leerstehende und untergenutzte Gebäude dem Grundstücksmarkt zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm, die bislang nur einer einseitigen Erschließung dient, ist in Bracht-Siedlung nunmehr die städtebauliche Entwicklung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung sowie für ergänzende nicht störende gewerbliche und sonstige dorftypische Nutzungen in Form einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße vorgesehen. Während einzelne Baugrundstücke im Norden des Plangebietes künftig in privatem Eigentum verbleiben, erfolgt die Erschließung und Vermarktung im Übrigen aus städtischer Hand. Mit der angestrebten Planung soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Hierbei wird nicht verkannt, dass Bracht-Siedlung als Weiler erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Flüchtlingssiedlung im Bereich eines vormaligen Militärflugplatzes entstanden ist und somit historisch kein über die Jahrhunderte gewachsener Stadtteil mit einer Altortslage und jüngeren Neubaugebieten darstellt, sondern funktional immer auch mit dem Stadtteil Bracht zu sehen ist. Gleichwohl soll auch in Bracht-Siedlung künftig eine bauliche Eigenentwicklung erfolgen, die nunmehr bauleitplanerisch und vor allem auch perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der mittel- bis langfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen wird somit insgesamt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

Da der Bereich des Plangebietes bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines im Zuge der Städtebaurechtsnovellierung 2021 neu in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführten Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung und des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Mit der Wahl der Baugebietskategorie kann vorliegend der ländlichen Prägung weiter Teile des Stadtgebietes in Rauschenberg und insbesondere der Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Bracht-Siedlung Rechnung getragen werden. So ist die Siedlungsfläche zwar insgesamt durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet, zugleich sind aber landwirtschaftliche Nutzungen und verschiedene dorftypische gewerbliche und sonstige Nutzungen zu verzeichnen, die sich weder in den Wohngebietskategorien der Baunutzungsverordnung abbilden noch aus städtebaulicher und städtebaurechtlicher Sicht hinreichend im Rahmen der Festsetzung eines klassischen Mischgebietes sichern und steuern lassen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2022), bearbeitet

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg im Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 15.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

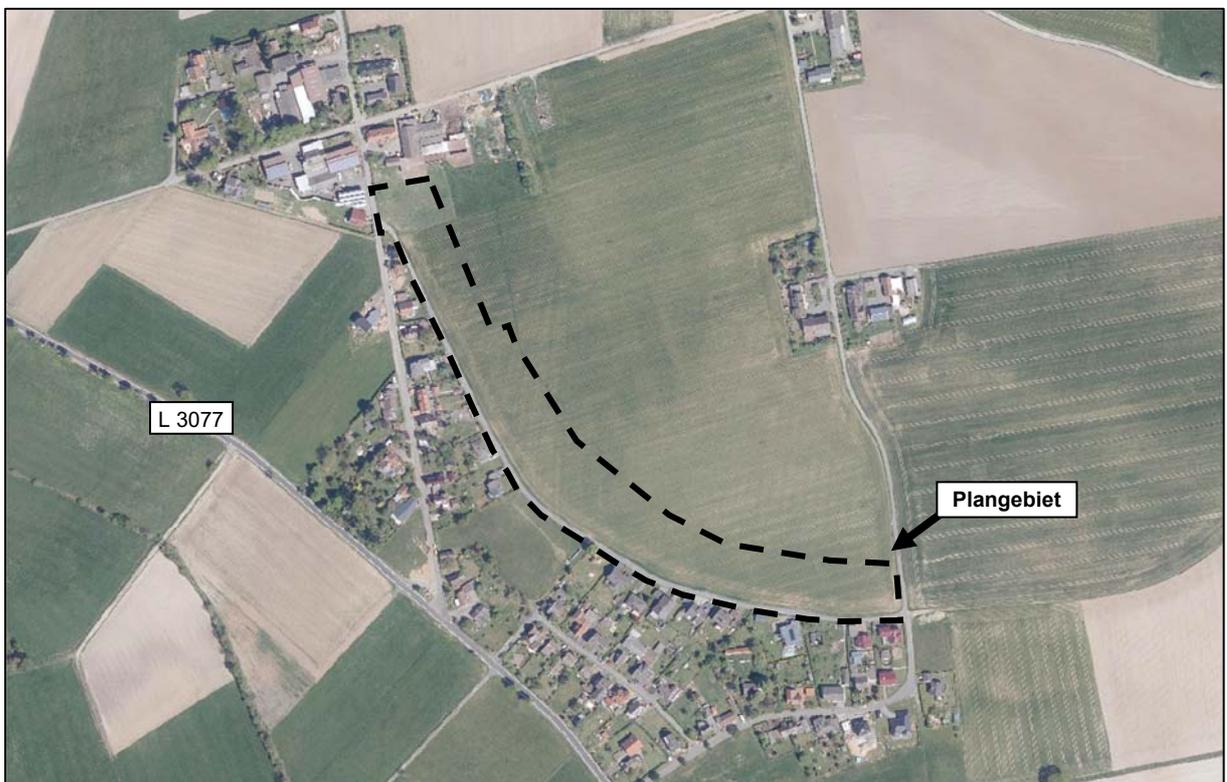
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bracht, Flur 19, die Flurstücke 13 teilweise, 14/1 teilweise, 15/5, 18, 18/1 und 18/2 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Bestehende Bebauung sowie Aussiedlerhöfe und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südöstlich Verlauf des Drosselwegs
Süden: Verlauf der Straße Am Bahndamm und im Anschluss vorwiegend Wohnbebauung sowie innerörtliche Freiflächen und Kinderspielplatz
Westen: Verlauf der Waldstraße und vorwiegend Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (03/2022), bearbeitet

Das Plangebiet umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Verlauf der Straße Am Bahndamm. Die Höhenlage des natürlichen Geländes bewegt sich im Bereich zwischen rd. 285 und rd. 281 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt etwa zur Mitte des Plangebietes hin jeweils leicht ab.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2022)

1.3 Regionalplanung

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

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in Bracht-Siedlung, die nunmehr bauleitplanerisch und vor allem auch perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der mittel- bis langfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen wird somit insgesamt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage mit einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße Am Bahndamm erfolgen. Die Straße Am Bahndamm dient bislang nur einer einseitigen Erschließung und soll ohnehin entsprechend ausgebaut werden. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Baugrundstücken im unmittelbaren Anschluss an den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage geleistet.

Mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf die Tiefe jeweils eines Baugrundstückes bleiben die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur und können als solche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

Das überlagernd festgelegte Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz bildet die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die in einem Dörflichen Wohngebiet zulässigen Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Dörflichen Wohngebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

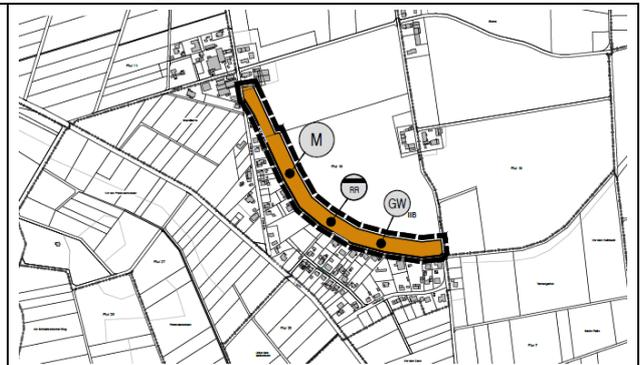
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit ergänzender symbolhafter Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich über einen weiterhin anhaltenden Bedarf an Grundstücken für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Während bei Betrachtung von Bracht-Siedlung vor Ort sowie auf Grundlage von Luftbilddaufnahmen augenscheinlich an verschiedener Stelle kleinere und auch größere Flächen innerhalb es geschlossenen Bebauungszusammenhanges baulich ungenutzt erscheinen und insofern grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, stellt sich dieser Eindruck bei näherer Betrachtung differenziert dar:

- Einzelne Grundstücke im Bereich der Straßen Drosselweg und Am Bahndamm sind mittlerweile bebaut.
- Seitens des Eigentümers des Flurstückes 32/1 (Flur 19) ist keine Bebauung gewünscht; das Grundstück wurde der Stadt Rauschenberg daher bereits vor längerer Zeit zur Errichtung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung gestellt.
- Für den Bereich der Flurstücke 28, 31/6 und 31/8 (Flur 19) zwischen der Straße Am Bahndamm und der Waldstraße besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich hierbei jedoch um Flächen in privatem Eigentum, für die seitens der Stadt Rauschenberg keine Zugriffsmöglichkeit besteht.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/1 und 60/2 (Flur 19) liegen überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077; eine Bebauung ist somit nicht möglich.
- Das Flurstück 25/1 (Flur 19) umfasst den Standort eines alten Trinkwasserhochbehälters, der als Löschwasserzisterne genutzt wird; eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis stehen derzeit nur noch einzelne, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 sowie des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ von 2019 gelegene Flurstücke zur Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden in Kürze entsprechend der vorgesehenen Planung bebaut. Alle anderen möglichen Grundstücke in Bracht-Siedlung sind bereits bebaut oder es ist eine Bebauung oder Veräußerung seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht. Mit der vorliegenden Planung soll daher im Bereich des Plangebietes die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken zur Eigenentwicklung erfolgen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf die Tiefe jeweils eines Baugrundstückes dabei jedoch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur verbleiben und als solche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden können. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit wird somit ausgeschlossen, während auch die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt wird. Hinzu kommt, dass die Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 14/1 im Norden des Plangebietes auch künftig in privatem Eigentum des dortigen Landwirts verbleiben. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Das Planvorhaben führt zu einer aus erschließungstechnischer Sicht optimierten Ausnutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen ist derzeit eine besser geeignete Flächenalternative weder in Bracht-Siedlung noch im Stadtteil Bracht verfügbar. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.11.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß	_____
-------------------------	-------

§ 10 Abs. 1 BauGB	
--------------------------	--

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Rauschenberger Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Bracht-Siedlung nördlich und östlich der Straße Am Bahndamm. Die Straße Am Bahndamm ermöglicht über den Drosselweg im Südosten und die Waldstraße im Westen weiterführend den Anschluss an die südlich des geschlossenen Bebauungszusammenhanges gelegene Landesstraße L 3077, die im weiteren Verlauf zur Bundesstraße B 3 führt und somit eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Bracht-Siedlung“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Bahndamm, die mit einem durchgehenden Straßenquerschnitt von 7 m ausgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgestaltet wird. Im Zuge des ohnehin erforderlichen Straßenausbaus wird auch der derzeitige Knotenpunkt mit der Waldstraße im Norden des Plangebietes hinsichtlich der Kurvenradien entsprechend optimiert und ein leistungsfähiger verkehrsgerechter Anschluss hergestellt.

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

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein **Dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Städtebaurechtsnovellierung 2021 neu in die Baunutzungsverordnung eingeführt und soll es ermöglichen, die speziellen Nutzungsansprüche zahlreicher ländlicher Räume bauplanungsrechtlich abzubilden, zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln. Mit der Einführung des Dörflichen Wohngebietes soll insbesondere dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen.

Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Damit zeichnen sich die Dörflichen Wohngebiete im Ergebnis durch die drei Hauptnutzungen Wohnen, Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und Gewerbe aus. Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen daher ausweislich des Muster-Einführungserlasses zum sog. Baulandmobilisierungsgesetz grundsätzlich alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt mitprägen, dass jedenfalls keine Hauptnutzung vollständig in den Hintergrund tritt. Während mithin das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform.

Allgemein zulässig sind in Dörflichen Wohngebieten gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Handwerksbetriebe werden im Katalog der zulässigen Nutzungen zwar nicht ausdrücklich benannt, sind als sonstige Gewerbebetriebe jedoch gleichermaßen zulässig, sofern der zulässige Störgrad eingehalten wird und es sich mithin um nicht wesentlich störende Betriebe handelt.

Mit der Wahl der Baugebietskategorie kann vorliegend der ländlichen Prägung weiter Teile des Stadtgebietes in Rauschenberg und insbesondere der Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Bracht-Siedlung Rechnung getragen werden.

So ist die Siedlungsfläche zwar insgesamt durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet, zugleich sind aber landwirtschaftliche Nutzungen und verschiedene dorftypische gewerbliche und sonstige Nutzungen zu verzeichnen, die sich weder in den Wohngebietskategorien der Baunutzungsverordnung abbilden noch aus städtebaulicher und städtebaurechtlicher Sicht hinreichend im Rahmen der Festsetzung eines klassischen Mischgebietes sichern und steuern lassen. Diese charakteristische dörfliche Nutzungsmischung soll auch im Bereich des Plangebietes fortgeführt und bauplanungsrechtlich im Kontext der umgebenden Nutzungen gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Dörflichen Wohngebiet nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes, insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens und des Emissionspotenzials, nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss von Tankstellen folgt zudem der Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Dörfliche Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest und bleibt somit deutlich hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Dörfliche Wohngebiete zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch eine Bebauung, die vor dem Hintergrund der gewählten Grundstückstiefen und den möglichen Größen der einzelnen Baugrundstücke den verschiedenen im Dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gerecht wird, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild in Bracht-Siedlung durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen.

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Dörfliche Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung bleibt dabei deutlich hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Übrigen wird auf die vorgenannte Begründung zur festgesetzten Grundflächenzahl verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

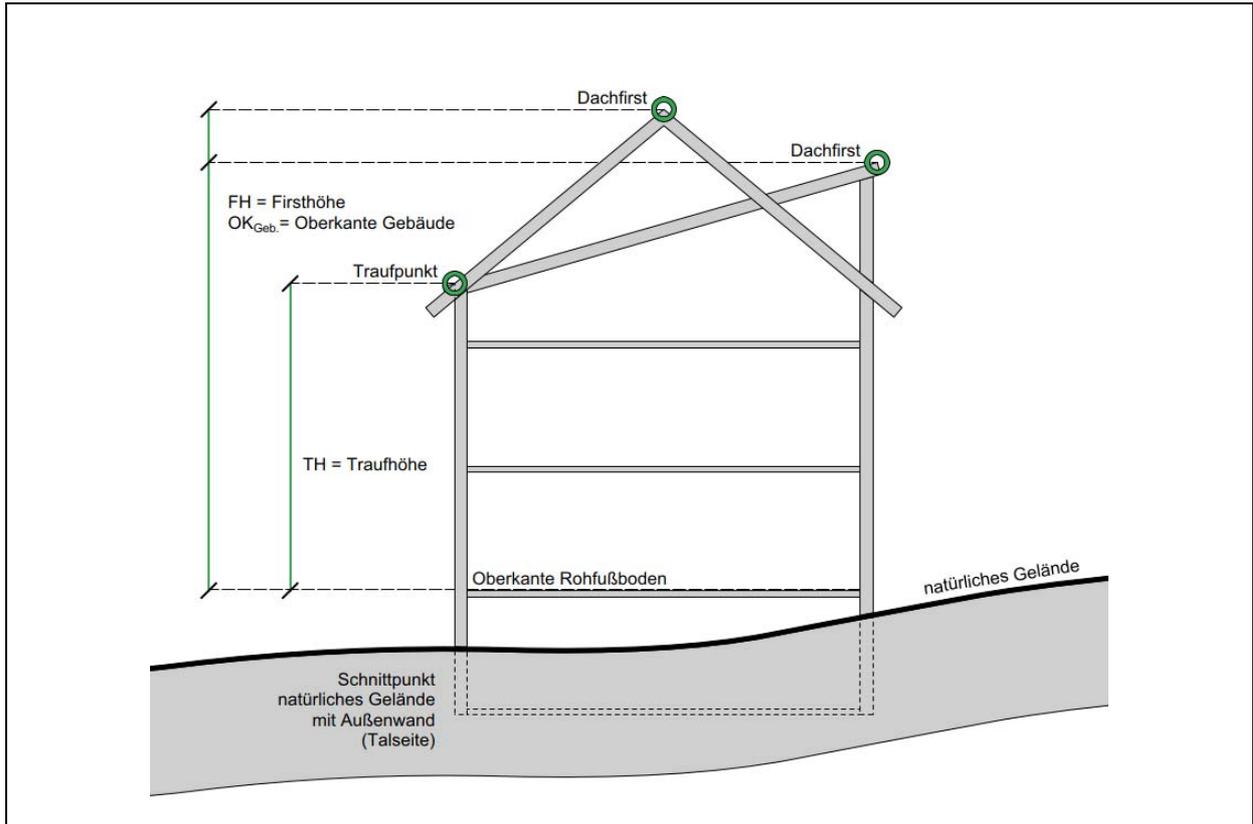
Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse 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 das Dörfliche Wohngebiet aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine eingeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Gebäude im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert sind. Für das Dörfliche Wohngebiet wird demnach die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Maß von **TH = 4,5 m** sowie die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 8,5 m** begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Systemskizze zum unteren und oberen Bezugspunkt

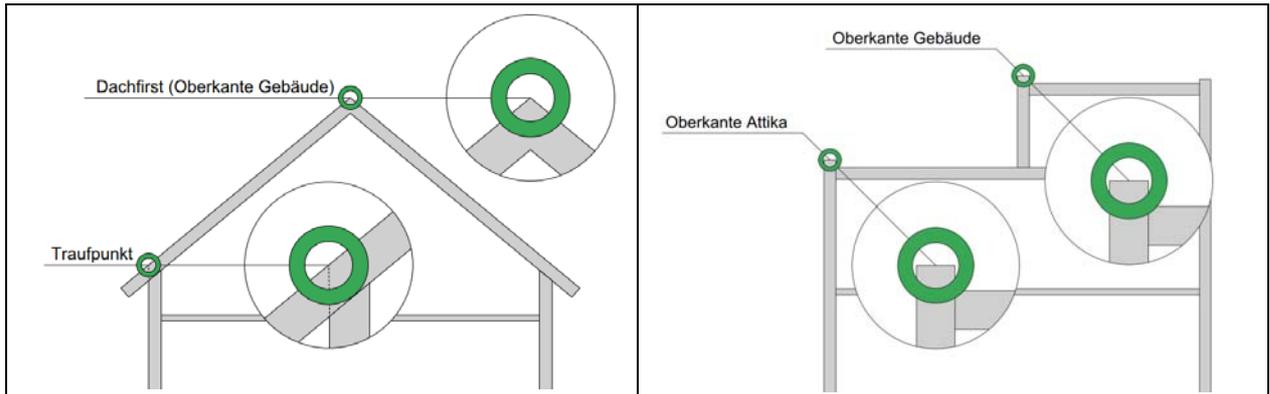


Die Wahl des unteren Bezugspunktes folgt dabei dem Umstand, dass die Straße Am Bahndamm derzeit noch nicht endausgebaut ist und demnach als hinreichend bestimmter Bezugspunkt ausscheidet, während das natürliche Gelände keine einheitliche Höhenlage aufweist und auch die Höhenlage der späteren Baugrundstücke zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend festgelegt wird.

Da mit dem gewählten unteren Bezugspunkt vor dem Hintergrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition jedoch Kellergeschosse deutlich über die Geländeoberfläche hinausragen können, wurde die maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudeoberkante entsprechend begrenzt. Gleichwohl soll ein solches Herausragen vorliegend aus städtebaulicher Sicht auch bewusst ermöglicht werden, zumal aufgrund der Höhenlage der in der Straße Am Bahndamm vorhandenen Kanalleitung mit entsprechend geringer Überdeckung im Plangebiet bei unterkellerten Gebäuden zur Abwasserableitung bauseitig gegebenenfalls eine Abwasserhebeanlage zum Sammeln und automatischen Heben von Schmutzwasser über die Rückstauenebene vorzusehen ist. Bei entsprechend geringerer Tiefenlage des Kellergeschosses werden entsprechende Anlagen dann voraussichtlich nicht erforderlich.

Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° die Oberkante Attika über dem Vollgeschoss. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile. Schließlich wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, schließlich um bis zu 2,5 m überschritten werden darf.

Systemskizze zum Traufpunkt und zur Gebäudeoberkante



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Dörfliche Wohngebiet als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Mit der Festsetzung soll aus städtebaulicher Sicht eine mögliche Bebauung mit unverhältnismäßig großformatigen Gebäuden verhindert werden, die mit der Vorgabe nur einer offenen Bauweise zumindest bis zu einer Gebäudelänge von 50 m nicht ausgeschlossen wären. Da eine solche Bebauung jedoch nicht verträglich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges in Bracht-Siedlung sowie mit der Ortsrandlage des Plangebietes in Einklang gebracht werden kann, wird die maximal zulässige Gebäudelänge entsprechend begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

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

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

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

3.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Dörflichen Wohngebiet nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Rauschenberg sowie in Bracht-Siedlung Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie des geplanten Ausbaus der Straße Am Bahndamm **Straßenverkehrsflächen** fest. Die Straße Am Bahndamm wird mit einem durchgehenden Querschnitt von 7 m ausgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgestaltet. Im Zuge des Straßenausbaus wird auch der derzeitige Knotenpunkt mit der Waldstraße im Norden des Plangebietes hinsichtlich der Kurvenradien entsprechend optimiert und ein leistungsfähiger verkehrsgerechter Anschluss hergestellt.

3.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt mittig im Plangebiet, gegenüber des bestehenden Spielplatzes, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass hier die Errichtung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens am Tiefpunkt des Baugebietes bauplanungsrechtlich gesichert wird. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich zugehöriger technischer Bauwerke oder sonstiger zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig ist.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt entlang der östlichen bzw. südöstlichen Grenzen des Plangebietes eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Entwässerungsmulde** fest. Die Flächen führen jeweils zu der am Tiefpunkt des Baugebietes festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung bzw. des hier vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen als natürliche Grünfläche anzulegen sind und der Anlage eines Abschlagsgrabens zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört die Festsetzung zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen**. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bleibt hiervon jedoch unberührt.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Im Dörflichen Wohngebiet sind demnach mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum sowie je 10 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Schließlich wird im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Leuchten für die funktionale Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

3.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel verfolgt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Die Bauleitpläne sollen unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Entsprechend dieser Planungsgrundsätze und -leitlinien des Bundesgesetzgebers zum Klimaschutz sowie zum verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB fest, dass im Dörflichen Wohngebiet die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die **Solarmindestfläche** kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 20 % aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung folgt zunächst der Zielsetzung der Stadt Rauschenberg auf dem Weg zur Klimaneutralität. So wurden im Stadtgebiet in den vergangenen Jahren im Sinne der sog. Energiewende bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Während im Stadtteil Rauschenberg bereits ein leistungsfähiges Nahwärmenetz mit zugehöriger Infrastruktur errichtet wurde, ist derzeit unter anderem die Errichtung eines zentralen Solarwärmekraftwerks geplant, dessen Standort voraussichtlich ebenfalls in Bracht-Siedlung sein wird. Ferner wurden auf städtischen Flächen Windenergieanlagen errichtet und es befindet sich derzeit in der Gemarkung Albshausen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Planung. Im Ergebnis werden so in den jeweiligen Stadtteilen sukzessive einzelne Vorhaben und Maßnahmen umgesetzt. Kürzlich hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg zudem den Beschluss zur Einrichtung eines interkommunalen Klimaschutzmanagements sowie zur Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes gefasst. Darüber hinaus sprechen auch die unverschattete Lage sowie die Exposition des Plangebietes mit den möglichen Grundstückszuschnitten innerhalb einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße Am Bahndamm für eine aktive Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Energie- oder Wärmegewinnung.

Zwar sind vom Bauherrn ohnehin die einschlägigen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu beachten und einzuhalten, gleichwohl soll mit den bewusst zurückhaltend gewählten Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, angesichts der konkreten Standorteignung, ein unterstützender Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Ort geleistet werden.

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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer **Neigung** von maximal 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hierbei unberührt. Flachdächer mit einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder als Dachterrasse genutzt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt nicht für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen.

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

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich mit ihrer Gestaltung oftmals negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld des Plangebietes wird angesichts der mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet verbundenen Nutzungsmischung, die auch gewerbliche Nutzungen umfasst, die Zulässigkeit von Werbeanlagen gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Dörflichen Wohngebiet zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schottergärten** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das im Dörflichen Wohngebiet auf nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen; ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal ist zulässig, wenn die Entwässerung des jeweiligen Baugrundstückes nur durch Anschluss an den Mischwasserkanal erfolgt.

Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit auch den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet. Da der neue Entwässerungskanal in der Straße Am Bahndamm voraussichtlich abschnittsweise als Mischwasserkanal angelegt werden muss, ist hier auch ein entsprechender Anschluss zulässig, sodass zumindest eine gewisse Rückhaltung auf den Baugrundstücken erreicht werden kann.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden und 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 Bauleitplan 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Nutzungen auf den einzelnen Baugrundstücken.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Gegebenenfalls wird eine Löschwasserkisterne etwa mittig des Plangebietes im Bereich des vorhandenen Spielplatzes errichtet.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 17 der Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ist die Herstellung von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Dies ist daher vorab mit dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als zuständige Fachbehörde abzustimmen. Sofern eine Ausnahme zu den Verboten gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung notwendig sein sollte, ist des Weiteren ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde des Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu stellen.

Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind vorliegend weder geplant noch aus städtebaulicher Sicht am Standort sinnvoll und verträglich anzusiedeln, sodass diese Nutzung im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen wird. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Zudem ist der Überlauf der nach den entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplanes zu errichtenden Regenwasserzisternen grundsätzlich vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Der Bebauungsplan setzt im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets jedoch eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ fest. Die öffentlichen Grünflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen und dienen der Anlage eines Abschlagsgrabens zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

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

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Das geplante Baugebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Der neue Entwässerungskanal wird im östlichen Ast jedoch als Mischwasserkanal, im westlichen Ast als Schmutzwasserkanal deklariert und schließt an die bestehende Leitung (DN 300) im Bereich des südlich gelegenen Spielplatzes an.

Aufgrund der Höhenlage der in der Straße Am Bahndamm vorhandenen Kanalleitung mit entsprechend geringer Überdeckung ist im Plangebiet bei unterkellerten Gebäuden zur Abwasserableitung bauseitig gegebenenfalls eine an die Entwässerungsanlage angeschlossene Abwasserhebeanlage zum Sammeln und automatischen Heben von Schmutzwasser über die Rückstauenebene vorzusehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Über die Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen im Plangebiet wird die Verwertung einer entsprechenden Menge von Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen gesichert.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem, während die bestehende angrenzende Bebauung weiterhin im Mischsystem entwässert werden soll. Der neue Entwässerungskanal soll somit im östlichen Ast als Mischwasserkanal, im westlichen Ast als Schmutzwasserkanal deklariert werden. Jeweils parallel ist der Regenwasserkanal neu zu verlegen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Kosten und Zeitplan

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

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Zudem setzt der Bebauungsplan im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ fest. Die öffentlichen Grünflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen und dienen der Anlage eines Abschlagsgrabens zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten jedoch Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

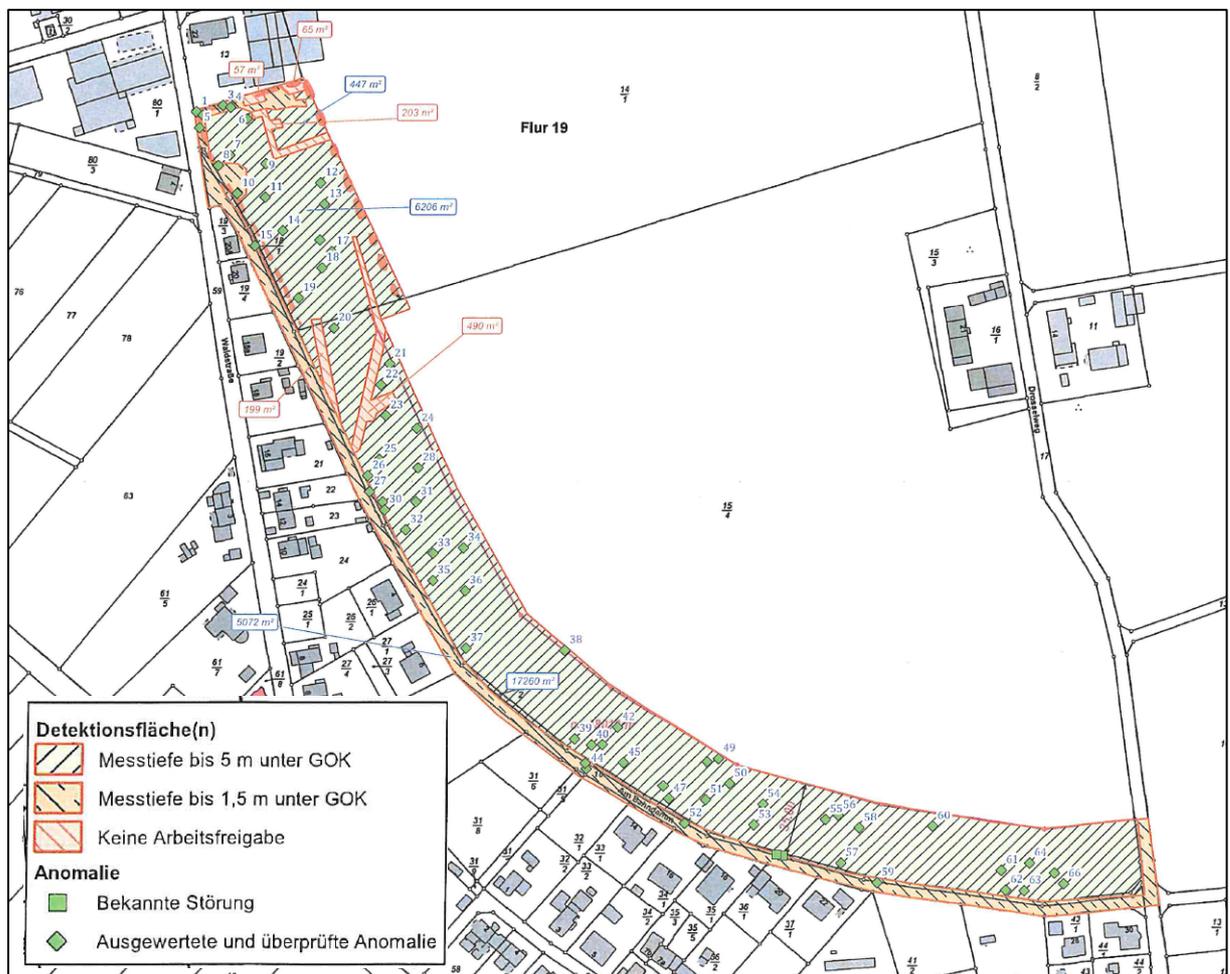
Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Durch die unmittelbare räumliche Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg sowie durch die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht am Waldrand in ca. 1.000 m Entfernung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet gesprengte Kampfmittel vorhanden sein können. Im Bereich des Plangebietes wurde daher bereits eine geomagnetische Flächendetektion durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab insgesamt 66 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden. Diese wurden vom 02.11.2021 bis 04.11.2021 durch Aufgrabung überprüft. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Diese Flächen konnten analog zur Legendenkennzeichnung der im Geophysikalischen Bericht der TAUBER EXPLOSIVE MANAGEMENT GMBH UND Co.KG vom 22.11.2021 enthaltenen Messfeldkarte freigegeben werden. Die in der Messfeldkarte als „Keine Arbeitsfreigabe“ gekennzeichnete Fläche konnte aufgrund von Störeinflüssen hingegen nicht auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet werden. Hier sind baubegleitend Maßnahmen durchzuführen, soweit bodeneingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sind. Der Geophysikalische Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt.

Messfeldkarte



Quelle: Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG (22.11.2021)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes und von Verkehrsflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Hinzu kommt, dass in Dörflichen Wohngebieten das Wohnen bereits im Ansatz mit einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch die anderen Nutzungsarten „vorbelastet“ ist, während zugleich das mögliche Störpotenzial gewerblicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes auf sog. nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt ist.

11. Denkmalschutz

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

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Darüber hinaus werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass im Dörflichen Wohngebiet die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Zwar sind vom Bauherrn ohnehin die einschlägigen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu beachten und einzuhalten, gleichwohl soll mit den bewusst zurückhaltend gewählten Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, angesichts der konkreten Standorteignung, ein unterstützender Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Ort geleistet werden.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	25.877 m²
Dörfliches Wohngebiet	19.183 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.477 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“	809 m ²
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“	1.408 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.04.2022
- Geophysikalischer Bericht, Tauber Explosive Management GmbH und Co.KG, Stand: 22.11.2021

Planstand: 06.04.2022

Projektnummer: 21-2597

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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