



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Westlich der Waldstraße“**

**Satzung**

Planstand: 02.08.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur  
Tanja Romeike, M.Sc. Biologie

**Inhalt**

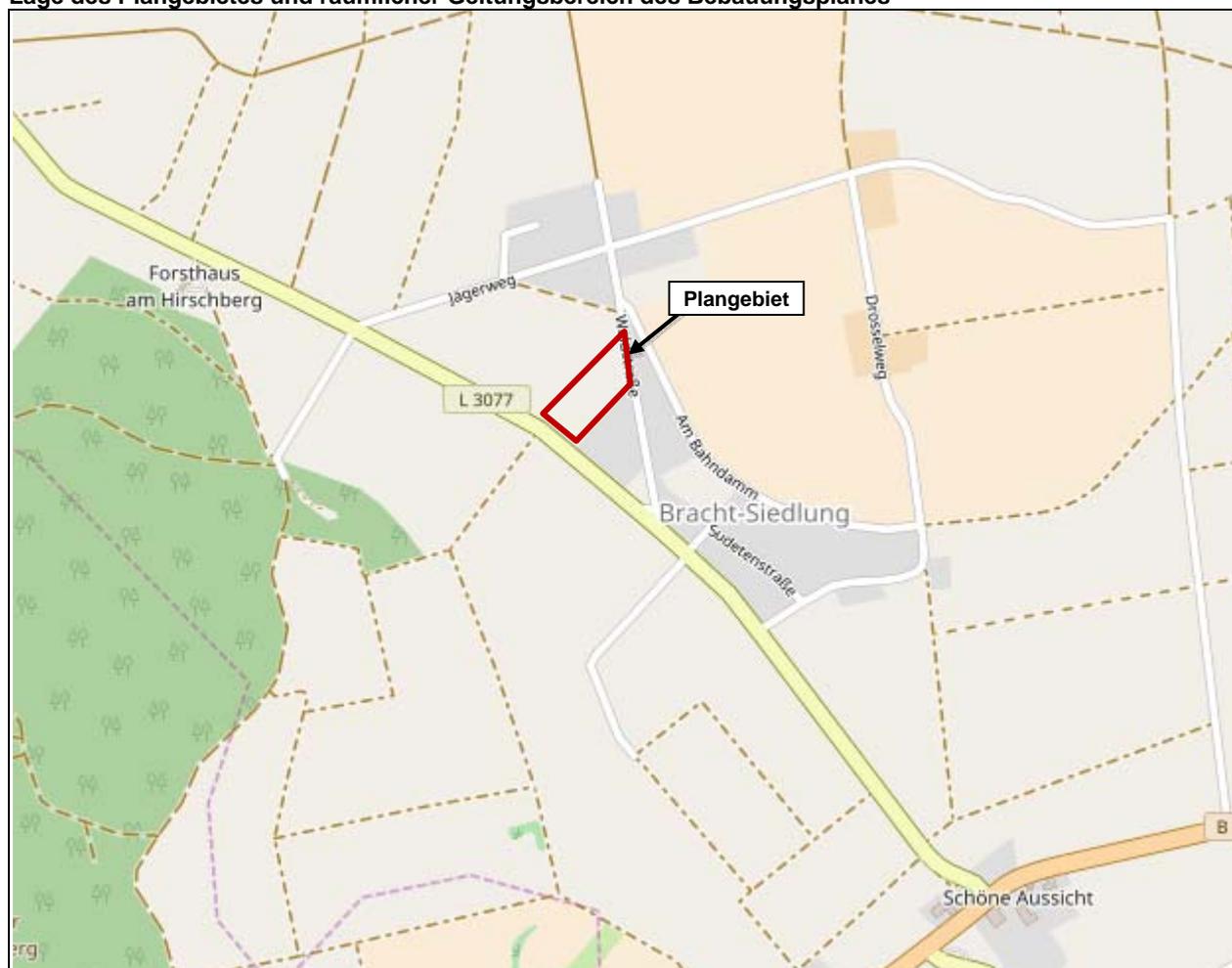
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung .....	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	8
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .	9
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>9</b>
3.1	Dachgestaltung .....	9
3.2	Einfriedungen .....	9
3.3	Pkw-Stellplätze.....	10
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>10</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	10
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	10
5.3	Artenschutz und Schutzgebiete .....	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>15</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Rauschenberg ist im Stadtteil Bracht-Siedlung westlich der Waldstraße für den straßenseitig gelegenen Bereich des Flurstücks 63 die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit bedarfsorientiert die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken in Ergänzung der Bebauung entlang der Waldstraße zu schaffen. Das rd. 0,9 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich ist. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleichsflächen für den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft in die Planung aufgenommen werden.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11.10.2016), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bracht, Flur 19, das Flurstück 63 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche  
Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche und Landesstraße L 3077  
Süden: Wohnbebauung und Landesstraße L 3077  
Osten: Waldstraße sowie angrenzend Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,9 ha (8.892 m<sup>2</sup>).

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2016)

## 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt. Gemäß Ziel 6.3-3 des Regionalplans Mittelhessen 2010 können in *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* Flächen u.a. für die Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an bebaute Ortslagen in Anspruch genommen werden, solange sie die regionalplanerische Darstellungsgrenze von 5 ha unterschreiten. Dabei sind die in Grundsatz 6-3-2 formulierten Voraussetzungen zu beachten, nach welchen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden soll und dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die geplante Ausweisung eines die bestehende Bebauung ergänzenden Mischgebietes entlang der Waldstraße dient der Eigenentwicklung des Stadtteils Bracht-Siedlung auf einer mit nur 0,9 ha umfassenden, untergeordneten Fläche, von welcher zudem lediglich rd. 2.650 m<sup>2</sup> auf die eigentliche Mischgebietsausweisung entfallen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens wird somit nur auf einer Fläche von geringer Größe vorbereitet, die auf übergeordneter Planungsebene für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen ist. Das übrige Plangebiet wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, sodass hier keine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen vorbereitet wird.

Zudem ist der Bereich des Plangebietes in der Bodenfunktionsbewertung im BodenViewerHessen<sup>1</sup>, die als Grundlage für die Berücksichtigung des Bodenschutzes in der Planung dient, als Fläche mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad eingestuft und entspricht damit der in der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegend vorhandenen Bewertung der Bodenfunktionen. Die in der Umgebung so bewerteten Areale stehen insgesamt in einem flächigen Zusammenhang. Durch den Anschluss des Plangebietes an den Siedlungskörper bzw. an siedlungsstrukturell genutzte Grundstücke wird keine größere landwirtschaftliche Einheit zerschnitten, sondern eine Randfläche in Anspruch genommen. Eine Verschlechterung der Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen nutzbaren Flächen wird durch die Planung nicht vorbereitet. In der näheren Umgebung des Stadtteils Bracht-Siedlung sind insbesondere in nördlicher Richtung in der Gemarkung Bracht Flächen in einem größeren Zusammenhang und mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad vorhanden. Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Belange der Landwirtschaft durch eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zwar tangiert werden, hierbei jedoch insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Belange vorbereitet wird. Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes und der vorbereiteten Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße, kann der Bebauungsplan als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Das überlagernd dargestellte *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bildet die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB) ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrung 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 in Mischgebieten zulässige Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Mischgebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen aus.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des geplanten Mischgebietes bereits *Gemischte Bauflächen* dar, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt der Flächennutzungsplan *Flächen für die Landwirtschaft* dar, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich ebenfalls nicht entgegensteht.

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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.

<sup>1</sup> <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriff: 07.03.2017

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der entlang der Waldstraße bestehenden Bebauung und damit besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zum Zweck der Eigenentwicklung der Stadt Rauschenberg auf einer rd. 2.650 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche (Mischgebiet) geschaffen werden. Um sowohl ein Angebot für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen, als auch die Möglichkeit der Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu bieten und damit der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht entgegen zu stehen, gelangt ein Mischgebiet zur Ausweisung. Vor dem Hintergrund der Flächeninanspruchnahme von insgesamt rd. 0,9 ha aus der eine nur geringfügige Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung resultiert sowie der vorbereiteten besseren Ausnutzung einer bereits bestehenden Erschließungsanlage zum Zweck der bedarfsgerechten Ergänzung der Flächen für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen, ist eine besser geeignete Flächenalternative, zumal im Stadtteil Bracht-Siedlung, derzeit nicht gegeben.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darin allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen und
8. Vergnügungsstätten – soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Darüber hinaus sind können Vergnügungsstätten genannter Art gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt das Mischgebiet jedoch fest, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Dieser Ausschluss soll verhindern, dass im Plangebiet unter Berücksichtigung von dessen Größe, Lage und umgebend vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträgliche Nutzungen angesiedelt werden. Der Ausschluss dient folglich der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Plangebietes sowie dessen Umgebung und berücksichtigt die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest und bleibt somit hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch eine Bebauung, die einer möglichen gewerblichen Nutzung gerecht wird, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die umgebend vorhandene Wohnbebauung durch die Zulässigkeit großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen. Im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der 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 sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, d.h. vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,75$  überschritten werden.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Festsetzung entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die auch dem Umfeld des Plangebietes entspricht. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt. 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. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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 Mischgebiet die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung, wie oben aufgeführt, nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 9,0 m** fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der Waldstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung. 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 im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die bauplanungsrechtlich vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Bezüglich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf Kapitel 5.2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

## **2.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte, einheimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist dabei zulässig. Die Anpflanzungsfestsetzung stellt eine Mindesteingrünung der Freiflächen des Plangebietes gegenüber der sich anschließenden Flächen, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, sicher und trägt damit sowohl zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch zur Sicherung der Qualität der Freiraumstruktur sowie zur Verminderung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

## **3 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 einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie die Ausführung der Pkw-Stellplätze.

### **3.1 Dachgestaltung**

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen sich in ihrer Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen, weshalb eine Festsetzung zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, die zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt beitragen soll. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig sind.

### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie aus Sicherheitsgründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert und nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind.

### 3.3 Pkw-Stellplätze

Um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird schließlich festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen sind.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt westlich angrenzend an die Waldstraße am westlichen Ortsrand des Stadtteils Bracht-Siedlung. Über diese kann die nächstgelegene Landesstraße L 3077 sowie hierüber die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erreicht werden und eine überörtliche **Anbindung** erfolgen. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße und ist bereits im Bestand gesichert. Darüber hinaus gehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auch die Erschließung der rückwärtig gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bestand gesichert. Je nach Gebietsaufteilung kann sie als Teil des Flurstücks 63 über die Wegeparzelle 69 oder aber, als den Grundstücken im Mischgebiet zugehörig, ausgehend von der Waldstraße erschlossen werden.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Anschluss an das geplante Mischgebiet auf der übrigen Fläche des Flurstücks 63, Gemarkung Bracht, Flur 19. Hier ist die Entwicklung des vorhandenen Ackerlandes zu extensivem Grünland vorgesehen. Dazu wird der Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt.

Empfohlen wird für die Neuanlage des Grünlandes regionaltypisches Saatgut zu verwenden und das Heumulchsaat-Verfahren (Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche) einzusetzen. Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Mit dieser Maßnahme kann der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

### 5.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen auch keine konkreten Anhaltspunkte und Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten im Zuge der vorliegenden Planung vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht gegeben. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

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 (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die Baufeldfreimachung sowie Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist die Baufläche vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren. 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.

Darüber hinaus sind zur Außenbeleuchtung innerhalb des Plangebietes zum Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen nach Möglichkeit LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden.

## 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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz. Die Entwässerung erfolgt dabei im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann dem in der Waldstraße vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Regenwasser kann hingegen in die vorhandene städtische Grabenverrohrung in der Waldstraße eingeleitet oder zur Versickerung gebracht werden. Für die Einleitung in die städtische Grabenverrohrung ist eine Einleiterlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke zu verweisen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Beseitigung von Niederschlagswasser kann weiterhin auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB 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. Unter anderem ist das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers unzulässig.

### Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen und 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.*

## 8 Altlasten und Bodenbelastungen

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

Im Bereich des südlich angrenzenden Grundstücks, Waldstraße 3, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen jedoch ein Altstandort mit der Schlüssel-Nummer 534.017.020-001.001 bekannt. Hierbei handelt es sich gemäß der Eintragung um einen ehemaligen Gewerbestandort auf dem eine Baumschule betrieben wurde. Der Stadt Rauschenberg liegen jedoch keine Informationen über eine vormalige gewerbliche Nutzung des Grundstücks vor, das aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Darin enthalten sind Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung / Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

## 9 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

## 10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 23.01.2017 darauf hingewiesen, dass im Planbereich noch keine **Telekommunikationslinien** vorhanden sind und entsprechend eine Verlegung neuer Linien erforderlich wird. Für die Koordinierung des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes mit dem Straßenbau und den übrigen Baumaßnahmen ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 16.01.2017 darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenparzelle der Waldstraße verlaufenden **Stromversorgungsleitungen** im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten ist.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie weist in der Stellungnahme vom 15.02.2017 darauf hin, dass sofern eine **Versickerung von Oberflächenwasser** geplant und wirtschaftlich zulässig ist, Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die bindigen Deckschichten stark setzungsfähig sein können und zum Schrumpfen bei Austrocknung Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen und auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten ist.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seinen Stellungnahmen vom 07.02.2017 und 19.06.2017 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Von einem **Vorhandensein von Kampfmitteln** muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist daher auf den Grundstücken, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich. Im Hinblick auf die Beauftragung einer Fachfirma sowie die Durchführung und Dokumentation der ergriffenen Maßnahmen, sind die Informationen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zu berücksichtigen.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird in der Stellungnahme vom 13.02.2017 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar, in einem Hubschraubertiefflugkorridor sowie im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück befindet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz / **Hubschraubertiefflugkorridor** ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

## 11 Bodenordnung

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

## 12 Kosten

Welche Kosten der Stadt Rauschenberg aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmt werden.

## 13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.12.2016, Bekanntmachung: 07.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 16.01.2017 – 17.02.2017, Bekanntmachung: 07.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 11.01.2016, Frist: 17.02.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 22.05.2017 – 30.06.2017, Bekanntmachung: 13.05.2017

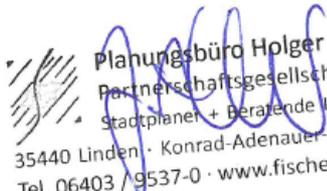
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 17.05.2017, Frist: 30.06.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 04.09.2017

---

## /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 02.08.2017

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de