

Gemeinde Wohratal, Ortsteil Halsdorf

Begründung
zum Bebauungsplan
"Die Brückengärten" 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Planstand: 05.06.2018

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren.....	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	9
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl.....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	11
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Zulässige Haustypen.....	11
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	12
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	12
4.3	Einfriedungen	12
4.4	Pkw-Stellplätze.....	12
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
6.1.1	Boden und Wasser	13
6.1.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	13
6.1.3	Flächen- und Biotopschutz	14
6.1.4	Artenschutz.....	14
6.1.5	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz.....	14

7	Immissionsschutz	14
8	Klimaschutz	15
9	Baugrund und Boden	16
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	16
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	16
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	16
10.2.2	Deckungsnachweis	16
10.2.3	Technische Anlagen	17
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	17
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	17
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	17
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	18
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	18
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	18
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	18
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	18
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	18
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	18
10.3.1	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	18
10.3.2	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	19
10.3.3	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	19
10.4	Abwasserbeseitigung	19
10.4.1	Gesicherte Erschließung	19
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	19
10.4.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	19
10.4.4	Reduzieren der Abwassermenge	19
10.4.5	Versickerung des Niederschlagswassers.....	19
10.5	Abflussregelung	20
10.5.1	Abflussregelung	20
10.5.2	Vorflutverhältnisse	20
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	20
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	20
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	21
11	Altablagerungen und Altlasten	21
12	Denkmalschutz	21
13	Bodenordnung	21
14	Kosten	21

15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
16	Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan "Die Brückengärten", Gemeinde Wohratal, Ortsteil Halsdorf, ist seit 1994 rechtskräftig. Das von der Änderung betroffene Grundstück ist als private Gartenfläche ausgewiesen, dort soll auf Antrag der Eigentümer eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Plangebiet ist von Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO umschlossen, unmittelbar östlich schließt sich ein privates Gartengrundstück an.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan wegen der Festsetzung als private Gartenfläche eine Wohnbebauung an dieser Stelle nicht zulässt, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohratal in ihrer Sitzung am 27.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Planziel des Bebauungsplans „Die Brückengärten“ 1. Änderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Grüner Weg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Halsdorf, Flur 9, Flurstück Nr. 32/3.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 797 m², die komplett auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

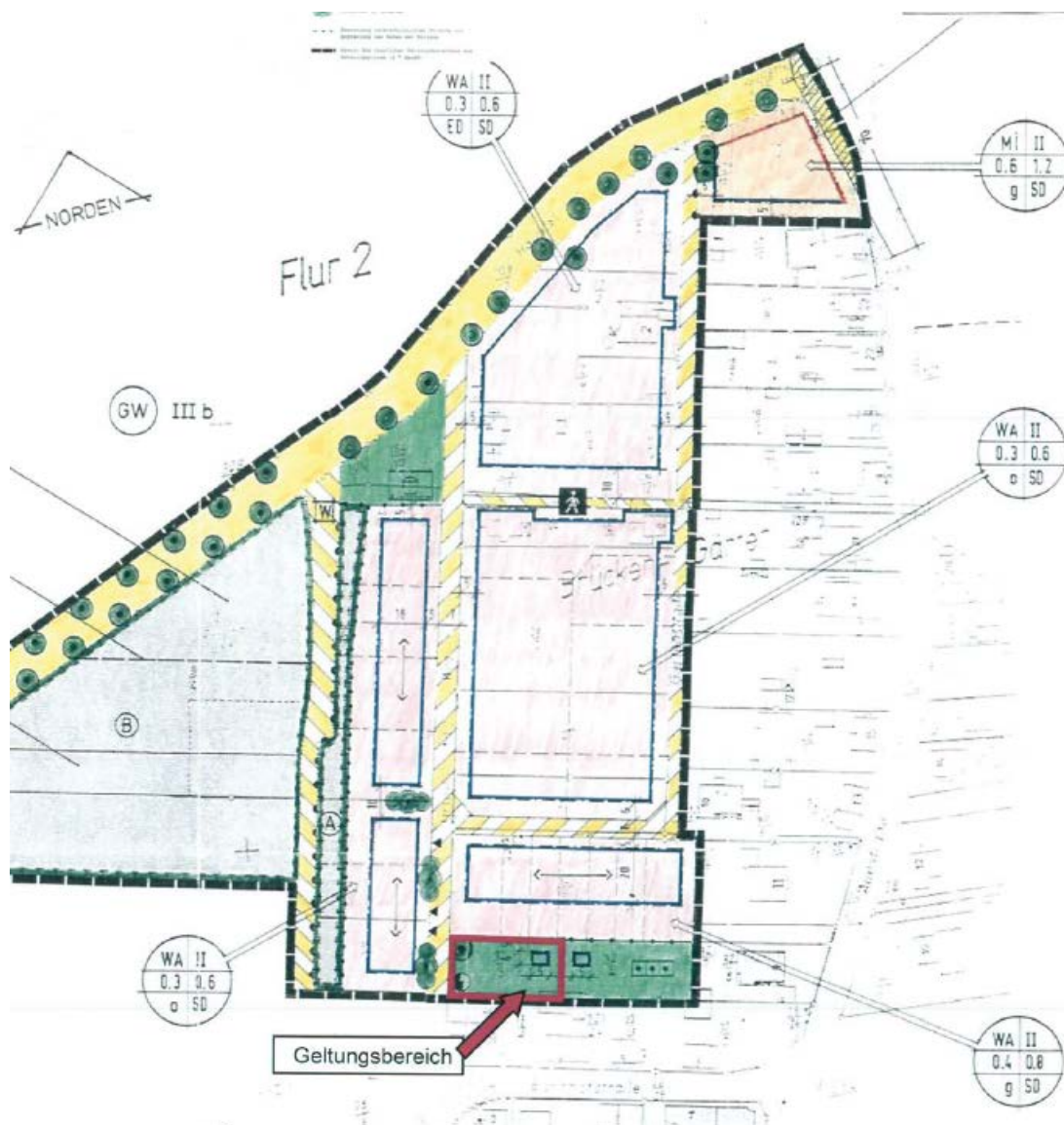
Der Regionalplan Mittelhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich Gemischte Baufläche-Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Die Brückengärten", Gemeinde Wohratal, Ortsteil Halsdorf, ist seit 1994 rechtskräftig. Das zur Rede stehende Grundstück ist als Grünfläche Zweckbestimmung „private Gartenfläche“ ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Brückengärten“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Brückengärten“ ersetzt.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Die Brückengärten“ 1994



1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Für die geplante Wohnbaufläche wird das Flurstück 32/3 in Anspruch genommen. Das Grundstück wird derzeit als Grünfläche genutzt und weist keine Bebauung auf.

Fotos

	
<p>Blick vom Grünen Weg auf das Plangebiet</p>	<p>Blick auf die nördliche Nachbarbebauung (Gartenstraße)</p>
	
<p>Blick auf die südliche Nachbarbebauung (Bahnhofstraße)</p>	<p>Blick in den Grünen Weg Richtung Norden von der Bahnhofstraße</p>

Eigene Fotos: April 2018

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Wohratal ist mit verkehrlichen Anbindungen u.a. an die Bundesstraße B3 und dem öffentlichen Personennahverkehr, der gute Verbindungsmöglichkeiten zu den umliegenden Städten wie Gemünden, Kirchhain und der Universitätsstadt Marburg anbietet, gut erschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist Bestand und erfolgt über eine Anbindung an die Straße „Grüner Weg“.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV (Linie MR 70) ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Hauptstraße (Feuerwehrgerätehaus) und an der Mittelpunktschule „Am Steinboß“ gegeben.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Die Flächen befinden sich im Eigentum des Antragsstellers.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird rundum von bestehender Wohnbebauung umgeben. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich und auf vormals anderweitig genutzten Flächen aufzustellen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Die Brückengärten“ 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerörtlichen Grünfläche handelt, aufgrund der geringen Größe (rd. 800 m²) und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht auf der rd. 800 m² umfassenden Fläche eine Einzelhausbebauung auf einem Einzel-Baugrundstück vor, das für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet ist, Maßstab sind hier die Umgebungsbebauung und die bestehenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Die Brückengärten“. Ausschlaggebend ist ein konkretes Bauvorhaben eines Grundstücksinteressenten mit einer Einzelhausbebauung.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

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

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Traufhöhe von TH_{max.} = 7,5 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m aufgenommen. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Wohratal und der umgebenden Bebauung Rechnung.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften - zulässig sind. Weiterhin dürfen Nebenanlagen ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m³ nicht überschreiten

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen. Grundsätzlich wurde sich dabei an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Brückengärten“ orientiert.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

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

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

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

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig sind. Dies lässt Kleintieren wie Mäusen, Igel usw. die Möglichkeit des freien Bewegens in ihrem natürlichen Umfeld.

4.4 Pkw-Stellplätze

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

Grundsätzlich sind Befestigungen von max. 50 % der Vorgartenfläche für Zufahrten und Stellplätze zulässig.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m². Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVP, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist insofern lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

6.1.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt oberhalb der Wohra-Niederung im Bereich ausgedehnter Hang-Kolluvisole bzw. Gley-Kolluvisole aus Kolluvialschluff. Auf Grund des hohen Schluffanteils im Sediment ist davon auszugehen, dass die Böden eine hohe Speicherkapazität und ein gutes Puffervermögen aufweisen. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung. Die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser ist unterdurchschnittlich, weshalb das Vorhaben trotz der Lage in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Wohratal-Stadtallendorf“ aus Sicht des Bodenschutzes vertretbar ist. Im Zuge der Bauarbeiten und späteren Nutzung sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Besondere, über die üblichen Erfordernisse des Boden- und (Grund-) Wasserschutzes hinausgehenden Sensibilitäten, die im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar. Im Übrigen gelten unabhängig vom Bebauungsplan die geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG), insbesondere die Pflicht zur Verwertung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

6.1.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Halsdorf liegt in einer vergleichsweise dünn besiedelten Landschaft und unterliegt keinen größeren Immissionsbelastungen durch den Verkehr. Die von Wohnnutzung geprägte Umgebung des Plangebiets liegt im Zustrombereich großflächiger Frischluftentstehungsgebiete oberhalb der Ortslage, weshalb klein-

klimatische Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auch bei der zu erwartenden geringfügigen Zunahmen des Quell- und Zielverkehrs nicht zu erwarten sind.

6.1.3 Flächen- und Biotopschutz

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechts sind von der Planung nicht betroffen. Das derzeit als Garten genutzten Grundstück wird von Vielschnittrasen dominiert. Lediglich randlich stehen einige wenige ältere Obstbäume, die – als Halbstamm erzogen oder wegen der Randlage regelmäßig geschnitten – keinen besonderen Habitatwert besitzen.

6.1.4 Artenschutz

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung des Grundstücks und seiner der Einbindung in ein gewachsenes, durchaus strukturreiches dörfliches Wohngebiet ist vom Vorkommen typischer Vögel der Ortsrandlagen auszugehen, darunter Mönchs- und Klappergrasmücke, Fitis, Kleiber und verschiedene Finkenvögel. Die Nähe zu teilweise älteren Gebäuden macht das Vorkommen von Sperlingen und Hausrotschwanz wahrscheinlich. Empfindliche Arten wie Gartenrotschwanz, Grünspecht oder Neuntöter können aber ausgeschlossen werden.

Auch für die im Gebiet und seiner Umgebung anzunehmenden Arten bestehen auf dem Grundstück nur sehr wenige Brutmöglichkeiten. Als (Halb-) Höhlenbrüter sind allenfalls Meisen denkbar. Das Plangebiet fungiert indes vor allem als Nahrungshabitat und Teil des Gesamtlebensraums. Die geplante Bebauung lässt deshalb keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erwarten. Die ökologische Funktion des Lebensraums bleibt in der Umgebung erhalten.

Die gleiche Einschätzung gilt für die Fledermäuse, die auf dem blütenarmen Grundstück mäßig gute Jagdbedingungen vorfinden, aber kaum Versteckmöglichkeiten. Allenfalls einzelne Individuen der häufigen Zwergfledermaus finden ggf. in Baumspalten oder hinter der Rinde der genannte Obstbäume Tagesquartiere, die aber nicht essenziell sind.

Andere streng geschützte Arten anderer Artengruppen sind im Gebiet wegen des Fehlens besonderer Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

6.1.5 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Das zu beplanende Grundstück liegt inmitten eines Wohngebietes aus jüngerer Zeit unweit des Bahnkörpers der ehemaligen Bahnstrecke nach Kirchhain. Historische Relikte der Kulturlandschaft finden sich in der Wohnsiedlung keine, landschaftliche Bezüge sind als Folge der Neuparzellierung für die Wohngrundstücke nicht mehr erkennbar. Da das Plangebiet vollständig von Ein- und Zweifamilienhäusern umrahmt wird, sind nennenswerte Fernwirkungen in die Landschaft nicht zu befürchten. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens für den Kulturlandschaftsschutz und das Ortsbild gering,

Archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG6 (Bodendenkmäler) sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Funde von Bau- oder Bodendenkmälern bei Bauarbeiten sind unverzüglich der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

7 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. festschreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in

Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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

9 Baugrund und Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Für die Erschließung des Gebietes müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von einem Baugrundstück mit max. 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 274 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

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

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

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

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiets. Der Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke weist wie folgt hin:

„Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des ZMW. Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind im § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987“ – siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378 – aufgeführt.“

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden.

In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Wohratal sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

10.3.1 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.3.2 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

10.3.3 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

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

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien:

10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass das Grundstück an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden kann.

10.4.4 Reduzieren der Abwassermenge

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

10.4.5 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

10.4.5.1 Entwässerung

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt durch einen Anschluss an die bestehenden Netze. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdränagen ist nicht zulässig.

10.4.5.2 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Gemeinde Wohratal bzw. des Antragsstellers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2018. Der Gemeinde entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten, diese werden vollständig vom Antragsteller übernommen.

10.5 Abflussregelung**10.5.1 Abflussregelung**

Es ist geplant, das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern. Vorgabe der Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auf der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche je nach Erfordernis durch eine Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Wohratal nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen sind in privatem Eigentum des Antragsstellers.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch den Antragsteller getragen.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Trinkwasserschutzes durch den ZMW,
- die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wohratal in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 27.02.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**:2018 –2018 (einschl.); Bekanntmachung:2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben:, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)