

Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen

## **Begründung**

### **Zum Bebauungsplan**

#### **„Am Limes III“ 2. Erweiterung**

Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

Planstand: Juli 2021

## **Entwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Silas Leinweber

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
1.4.1	Topografie	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	6
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahren	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl	10
3.2.2	Geschossflächenzahl	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Zulässige Haustypen	11
3.5	Flächen für Nebenanlagen	11
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.7	Verkehrsflächen	12
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>12</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	12
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	13
4.3	Einfriedungen	13
4.4	Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens	13
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b>	<b>16</b>

<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>16</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	17
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	17
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	19
10.4	Abwasserbeseitigung .....	19
10.5	Abflussregelung .....	21
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>23</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Zwischen den Neuburger Ortsteilen Ravolzhausen und Rüdigheim wurde ab 2006 das Neubaugebiet „Limes III“ und ab 2017 die 1. Erweiterung des Baugebiets „Limes III“ erschlossen. Der Vollzug der zugrundeliegenden Bebauungspläne „Am Limes III“ und dessen 1. Erweiterung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar und es stehen nur noch wenige Grundstücke zum Erwerb zur Verfügung. Da die Nachfrage jedoch ungebrochen ist, plant die Gemeinde Neuberg nördlich des Trajanweges die Mobilisierung von zwei weiteren Grundstücken. Das Plangebiet umfasst rd. 0,14 ha intensiv genutzte Pferdeweiden. Im Osten grenzt das Gebiet an eine bestehende Bebauung an, im Norden an weitere Pferdeweiden und im Westen an eine Reitanlage. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Trajanweg, welcher gleichzeitig die südliche Begrenzung bildet. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abb. 1: Luftbild



Geltungsbereich

Quelle: GoogleEarth (Stand: 08.06.2021)

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flur 2 Flst. Nr. 42/3 und wird über den Trajanweg erschlossen.

Norden	Landwirtschaftliche Flächen / Sophienhof (Reiterhof)
Osten	Wohnbebauung
Süden	Wohnbebauung
Westen	Wirtschaftsweg Landwirtschaftliche Flächen

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: PlanES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.403,58 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1.243,49 m<sup>2</sup> und die Verkehrsflächen rd. 160,09 m<sup>2</sup>.

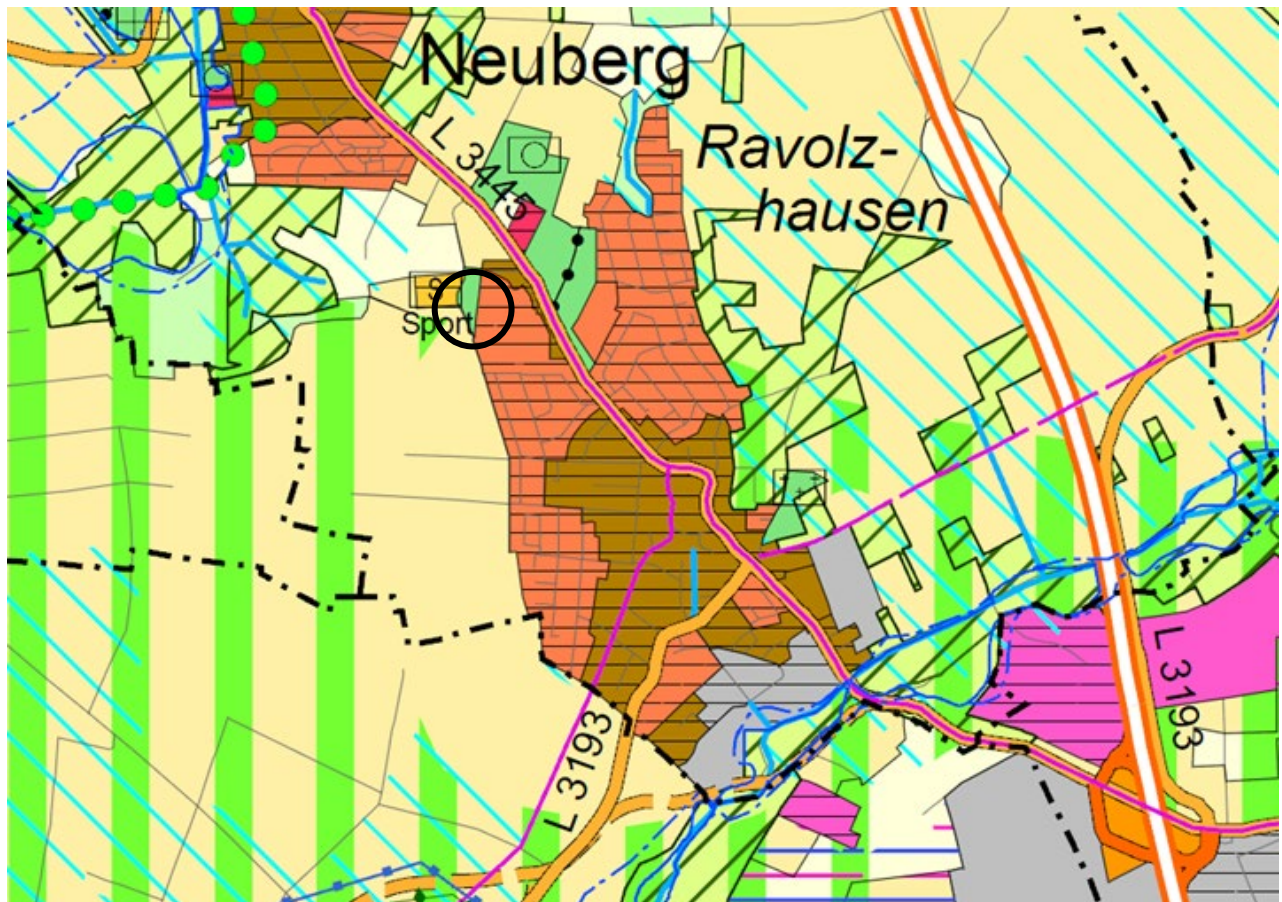
### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnbaufläche (Bestand)“ bzw. Öffentliche Grünfläche dar. Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB kann der RegFNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan – Ausschnitt-



Geltungsbereich

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (Stand: 08.06.2021)

### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Limes III“ 2. Erweiterung gibt es keinen Bebauungsplan.

### 1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt flach nach Norden hin an. So liegt die Höhe bei ca. 155,21 m ü. NN. Eine Vermessung als Planungsgrundlage liegt vor.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet umfasst rd. 0,14 ha intensiv genutzte Pferdeweiden.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Im überörtlich bedeutsamen Straßennetz wurde für die Gemeinden Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen, und Erlensee, Ortsteil Langendiebach der Bau der Ortsumgehung im Zuge der L 3193 fertiggestellt. Im

überörtlichen Radroutennetz wurde ebenfalls die Anbindung in Richtung Ronneburg (L 3193) erstellt. Über den nahe gelegenen Anschluss Langenselbold-West ist die A 45 zu erreichen. Neuberg ist insgesamt gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Erschließung des Plangebiets über der Trajanweg ist Bestand. Der Weg wird im Plangebiet ausgebaut um die Option für eine weitere Entwicklung in Richtung Norden offen zu halten.

#### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Es bestehen entsprechende Optionsverträge mit den Eigentümern.

### **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 ist von zwei Seiten mit (Wohnbebauung umgeben sowie im Süden durch den der Erschließung dienenden Trajanweg und im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Die vorliegende Planung wird als eine Planung angesehen, die der Innenentwicklung dient.

### **1.6 Verfahren**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Limes III“ 2. Erweiterung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. § 13b BauGB regelt die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen. Der Aufstellungsbeschluss war bis zum 31.12.2019, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Bundestag hat am Freitag, 07.05.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen, am 28.05.2021 wurde das Gesetz durch den Bundesrat beschlossen. Der § 13b BauGB wird hierdurch befristet bis zum 31. Dezember 2022 bzw. 2024 wieder in Kraft gesetzt<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I Nr. 23, ausgegeben zu Bonn am 22.06.2021.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan muss eine Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmeter aufweisen. Bei der Ermittlung des Schwellenwertes der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen.
- Auf die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird Bezug genommen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die einzubeziehende Außenbereichsfläche muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen („siedlungsnaher Außenbereich“). Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzesbegründung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.
- Ausschlusskriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 4 (Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von „Natura 2000-Gebieten oder Planungssituationen im Zusammenhang mit „Seveso-Betrieben“) liegen nicht vor.

Flächenbilanz: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt rd. 1.403,58 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche rd. 160,09 m<sup>2</sup> und die Wohnbaufläche rd. 1.243,49 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans „Limes III“ 2. Erweiterung beträgt mit rd. 373,05 m<sup>2</sup> (1.243,49 m<sup>2</sup> (W) x 0,3 (GRZ) (Grundfläche bezogen auf den Gesamtbereich)) deutlich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und insofern bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Fortentwicklung einer Fläche in Ortsrandlage, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt und der Wohnnutzung dienen soll.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt und Planungssituationen im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben liegen nicht vor. Eine Kumulation von Baugebietsausweisungen für Wohnbauflächen findet ebenfalls nicht statt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe sowie der Einschätzung der umweltplanerischen Voruntersuchungen, dass durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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. 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist. Entsprechend entfällt für Bebauungspläne, die in einem Verfahren nach § 13, 13a oder 13b BauGB aufgestellt wurden – über die sich aus dem Stand der Technik und den allgemeinen Anforderungen an die Eingriffsminimierung im Vollzug ergebenden Erfordernisse hinaus – die Verpflichtung zur Bewertung, Bilanzierung und zum Ausgleich von Eingriffen, sofern diese allein der Eingriffsregelung unterliegen.



Eine sachgerechte Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und Absatz 7 BauGB in der Abwägung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

Die formale 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**

Die Städtebauliche Konzeption greift die bereits im Zusammenhang mit der 1. Erweiterung diskutierten Erweiterung nördlich des Trajanweges auf und führt sie nun fort. Die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 656,17 m<sup>2</sup> und 587,32 m<sup>2</sup> sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Maßstab ist hier die jüngst errichtete Bebauung entlang des Trajanweges. Die Planung ist so konzipiert, dass eine Fortführung der Gebietsentwicklung in Richtung Norden möglich ist.

## **3 Inhalt und Festsetzungen**

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

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

### **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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest und unterschreitet somit die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** fest und bleibt insofern unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

#### 3.2.3 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 seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = 1$ . Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine Bebauung mit bis maximal einem Vollgeschoss 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. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung hat wesentlichen Einfluss auf die Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft und in die gewünschte insgesamt homogene Fortentwicklung des Gesamtgebietes. Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe orientieren sich insofern auch an den Vorgaben des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Traufhöhe (TH) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m, die Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Trajanweg) (Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist an dem gleichen Messpunkt zu nehmen.

### **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. Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zulässig, da sie nicht der Eigenart der angrenzenden Bebauung entsprechen. Um den ländlichen Charakter des Gebietes unmittelbar am Übergang zur freien Feldflur zu erhalten wird insgesamt auf eine übermäßige Verdichtung verzichtet. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Neuberg Rechnung.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen**

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig sind. Bezugspunkte sind hierbei die Gehwegaußenkante und das Garagentor. Der Abstand zwischen diesen beiden darf maximal 6m betragen.

Garagen mit ihren Zufahrten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

### **3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der östlich anschließenden Bebauung angepasst ist.

Zudem soll durch die Festsetzung auch das Maß des planinduzierten Verkehrsaufkommens gesteuert und begrenzt werden.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest.

## **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. Die Ortsrandlage des Plangebietes erfordert gestalterische Festsetzungen die die Integration der Bebauung sowohl in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Gebäudegestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Das Dach eines Gebäudes prägt dessen Erscheinungsbild und ist ein bedeutendes Identifikationsmerkmal. Früher erlangten die Dächer ihre Form und Gestalt aufgrund ihrer Konstruktion. Es waren nicht in erster Linie ästhetische Gesichtspunkte, die den Gebäuden und Dächern ihre Form verliehen, sondern klimatische Notwendigkeiten und die Verwendung von den jeweils in einer Region vorhandenen Materialien. Diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, Dachlandschaften entstehen zu lassen, die sich ruhig, geordnet und harmonisch darstellen und in denen jedes einzelne Gebäude mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem jeweiligen Verhältnis des Daches zum Baukörper zur Dachlandschaft des Ortes beiträgt. Ebenso wie die Dachflächen prägen Fassaden als Gesicht eines Hauses das Erscheinungsbild und die optische Wirkung eines Gebäudes wesentlich.

Der Bebauungsplan „Am Limes III“ sowie dessen 1. Erweiterung hat Festsetzungen zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung getroffen, die dazu beigetragen haben, dass sich das Baugebiet in seiner Gesamtheit recht harmonisch darstellt.

Die hiermit vorliegende 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Limes III“ enthält daher ebenfalls Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Farbgebung baulicher Anlagen, die sich an den damals getroffenen Festsetzungen orientieren.

**Fassadengestaltung:** Die Außenwände sind in hellen, gedeckten Farbtönen zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und (vorgemauerten) Klinkern zulässig.

**Dachgestaltung:** Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (GD). Die zulässige Dachneigung beträgt = 25° bis 50°. Zur Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel usw. zu verwenden. Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen.

Gauben sind zulässig, jedoch ist vom First ein Abstand von mindestens 0,75 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zwerggiebel / Zwerrhäuser sind zulässig, wenn sie 1/3 der Trauflänge, gemessen an der Fassadenaußenseite, nicht überschreiten. Der First des Zwerggiebels / Zwerrhauses darf nicht bis zum First des Hauptdaches hochgezogen werden. Ein Mindestabstand von 0,75 m ist zum First des Hauptdaches einzuhalten. Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung, Form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Dies trifft auch für Gemeinschaftsgaragen und für benachbarte Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu.

#### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

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

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

#### **4.4 Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens**

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 65% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die Restfläche ist zu begrünen und mit 25%-igen Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten. Durch die Maßnahmen wird eine grünordnerische Einbindung der Grundstücke zu dem öffentlichen Verkehrsraum hin gewährleistet. Um den Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich so gering wie möglich zu halten, sind sowohl die Stellplätze als auch die Gebäudezuwegungen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung über den Trajanweg ist Bestand. Ein weitergehender Ausbau ist nur im Plangebiet vorgesehen.

### **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wurde ein Umweltfachbeitrag erstellt.

Der Umweltfachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **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.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Übergangsbereich von Ortsrandlage zum Außenbereich. Die Immissionssituation in diesem Bereich wird seit vielen Jahren durch den landwirtschaftlichen Betrieb des Sophienhofs (Reiterhof) geprägt, der nördlich an das Gebiet anschließt.

### Geruchsemissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Reiterhof sowie weiter von der 1. Erweiterung entfernt die Aussiedlungen Luisenhof und Lindenhof. Im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsemissionen hat der TÜV HESSEN im Jahr 2004 ein Gutachten zu den Geruchsimmissionen aus den Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe im geplanten Baugebiet „Am Limes III“ erarbeitet.

In der Zusammenfassung des Gutachtens kommt man zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie vom 1. Okt. 2003) für Wohn-/Mischgebiete im geplanten Bebauungsgebiet nur im Nahbereich und in Hauptwindrichtung deutlich überschritten werden (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Auf der restlichen geplanten Bebauung als Wohn/ Mischgebiet sind keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu erwarten. Anhang III des Gutachtens verdeutlicht in einem Rastermaß von 40 x 40 m die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in den Beurteilungsflächen, angegeben in % der Jahresstunden aus den Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Am Limes III“ von 2006)

Der Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Limes III“ ist der im Plangebiet mit den geringsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten belastete Bereich. Zudem hat der Sophienhof jetzt keine Rinder mehr sondern ist ein reiner Reiterhof. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht.

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

Gunsten des jeweiligen Eigentümers im Grundbuch des Amtsgerichtes eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen und sie auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks zu vermerken:

„Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf den Betrieb eines Reitplatzes auf dem herrschenden Grundstück, der nach öffentlichem Recht grundsätzlich zulässig wäre und nur wegen etwaiger Immissionen oder Emissionen unzulässig oder nur unter Einschränkungen zulässig sein könnte, nicht untersagen. Er hat Emissionen und Immissionen, die von einem solchen Betrieb ausgehen, zu dulden. Er kann weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen eines solchen Betriebs oder der von ihm ausgehenden Emissionen und Immissionen erheben.“

Die Gemeinde Neuberg hat eine ergänzende Stellungnahme zu dem Geruchsgutachten (TÜV P 2576, von 2004) eingeholt. Im Ergebnis wird dort ausgeführt, dass die neuen Baugrundstücke aufgrund der mittlerweile geänderten Situation auf den Höfen mit einer geringeren als noch im Gutachten beschriebener Geruchsbelastung belastet sind [Anm.: Für die an landwirtschaftlichen Betrieben zugewandte Seite der Planfläche wurde eine Häufigkeit von Geruchsschwellenüberschreitungen von max. 5,9 % ausgewiesen. Auf der südlichen Teilfläche sind nach dem damaligen Stand der Berechnungen 3 % zu erwarten. Der Richtwert nach der Geruchsimmissionsrichtlinie liegt bei 10 %].

Auf dem Lindenhof wird keine Tierhaltung mehr betrieben. Die dort noch in die Prognose von 2004 eingerechnete Geruchsemission entfällt.

Der Luisenhof und der Sophienhof werden weiter landwirtschaftlich als Reiterhof und Pferdepension betrieben allerdings ist die Nutztierhaltung (Rinder) eingestellt worden. Der Bebauung dieser Flächen steht aus Sicht des Gutachters (TÜV Hessen 11.01.2016), also ebenfalls nichts im Wege.

## **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. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in

einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert. Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist 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 eingeflossen. 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.

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

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung 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 wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

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

## **9 Baugrund und Boden**

Im Plangebiet sowie im Offenlandbereich westlich vom Plangebiet stehen Parabraunerden aus Löss an. Parabraunerden sind meist nährstoffreich, besitzen hohes Wasserspeichervermögen und sind gut durchlüftet. Ihr Ertragspotential ist sehr hoch, daher stellen sie sehr gute Ackerböden dar. Dies spiegelt sich in der Nutzungsstruktur westlich vom Plangebiet wider, wo überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen zu finden sind.

## **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 und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

#### **Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 2 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 54.75 cbm/a.

#### **Deckungsnachweis**

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann von der Gemeinde Neuberg gedeckt werden.

#### **Technische Anlagen**

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend.

#### **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.

#### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### **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.*

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Die im Baugebiet anstehenden Tonböden sind aufgrund der schwachen bis sehr schwachen Durchlässigkeiten für die Versickerung nach ATV-DVWK-A, 138 Januar 2002 nicht geeignet. Es wird empfohlen, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten.

### **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 Grundwasserstände für die 2. Erweiterung liegen nicht vor. Generell muss jedoch in Abhängigkeit von den jahreszeitlichen Niederschlagsverhältnissen in unregelmäßigen Tiefen mit der Bildung und dem Aufstau von Schichtenwasser (Sickerwasser) in den bindigen Böden gerechnet werden.

### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

### **Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **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.

### **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**

#### **Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

#### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

#### **Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

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

#### **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**

#### **Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen.

Die Erweiterung des Baugebietes „Am Limes III“ wurde im Generalentwässerungsplan (GEP) von 1982 sowie im Zuge der Erschließungsplanung vom April 2005 berücksichtigt. Der größte Teil der Ortslage sowie das geplante Baugebiet entwässert im Mischsystem. Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung ist somit eine gesicherte Erschließung gewährleistet.

#### **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, allerdings ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine ortsnahe Versickerung oder eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich.

## **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wurde im Zuge der Erschließungsplanung vom April 2005 unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche dimensioniert und dementsprechend im Zuge der tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen im Jahre 2005 baulich umgesetzt.

## **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.

## **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.

Eine Umsetzung der Vorgaben gemäß § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG mit Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vor dem Hintergrund der Geländemodulation sowie den bestehenden Bodenverhältnissen (s.a. Bodengutachten) nicht möglich. Aufgrund fehlender Vorflutmöglichkeit scheidet auch die Möglichkeit einer Niederschlagswasserableitung direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus.

## **Entwässerung in Trennsystem**

Die Entwässerung erfolgt nicht im Trennsystem sondern im Mischsystem. Die Erweiterung des Baugebietes „Am Limes III“ mit einer Entwässerung im Mischsystem ist aufgrund der vorhandenen entwässerungstechnischen Infrastruktur sinnvoll und möglich.

## **Kosten und Zeitplan**

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Gemeinde Neuberg ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Sommer/Herbst 2022.

## **10.5 Abflussregelung**

### **Abflussregelung**

Das Baugebiet wird keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

### **Vorflutverhältnisse**

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

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

### **Dezentraler Hochwasserschutz**

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

### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

### **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). Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Neuberg eine gesplittete Abwassergebühr, die den zukünftigen Bauherren ebenfalls eine Motivation zur Reduktion der Flächenversiegelung bietet.

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **12 Denkmalschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer „Limes“.

hessenArchäologie weist in der Stellungnahme vom 29.10.2015 darauf hin, dass für diese Bereiche eine verschärfte Einzelfallprüfung auf das Weltkulturerbe vorgesehen ist. In unmittelbarer Nähe ist der Wachturm Wp 5/4 nachgewiesen.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt wird die Gemeinde Neuberg eine geomagnetische Prospektion durchführen.

Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

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

### **13 Bodenordnung**

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

### **14 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung 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)
- die Belange des Artenschutzes

### **15 Verzeichnis der Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Juni 2021
- Geruchsgutachten – Stellungnahme P 3089, TÜV Hessen Umwelttechnik, Frankfurt/M. (11.01.2016)

## 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung:  
\_\_.:\_\_.\_\_\_\_

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Anlagen (vgl. Gutachten)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

