

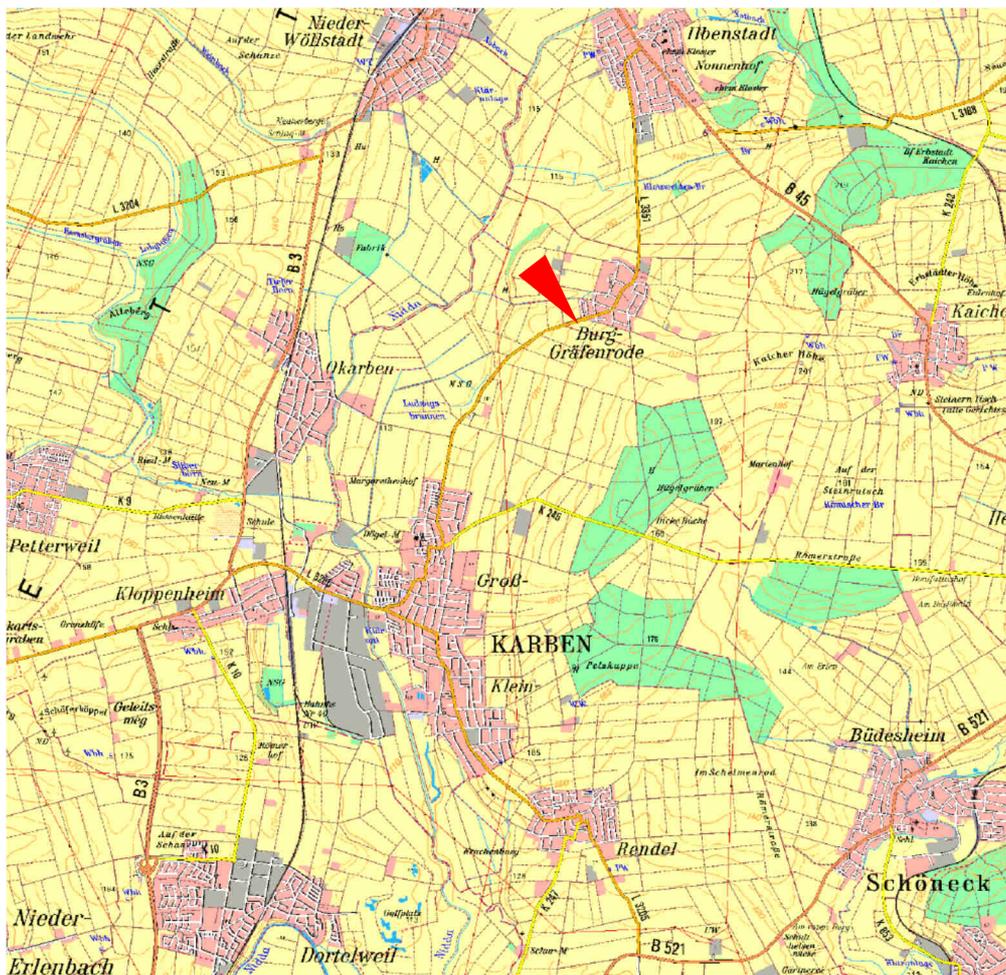
# STADT KARBEN

## Stadtteil Burg-Gräfenrode

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“ - 1. Änderung

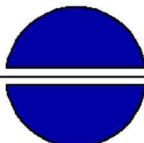
- ENTWURF -



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben  
Stand 16.01.2015

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG .....	3
1.1. Veranlassung und Planziel .....	3
1.2. Art des Bauleitplanverfahrens.....	4
1.3. Rechtliche Grundlagen.....	4
1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	5
1.5. Übergeordnete Planungen .....	5
1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
2. BESTANDSSITUATION .....	6
2.1. Flächennutzungen.....	6
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	6
2.1. Ver- und Entsorgung .....	6
2.2. Immissionssituation.....	7
2.3. Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen.....	7
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT.....	7
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	8
3.2.2. Anzahl der Vollgeschosse.....	8
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.4. Verkehrliche Erschließung.....	8
3.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen.....	8
3.4.2. ÖPNV .....	8
3.5. Ver- und Entsorgung .....	8
3.5.1. Löschwasser/Trinkwasserversorgung.....	9
3.5.2. Entwässerung.....	9
3.5.3. Strom/Gas .....	9
3.5.4. Telemedien.....	10
3.5.5. Versorgungsanlagen.....	10
3.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.7. Lärmschutz.....	10
3.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.....	11
3.9. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung .....	11
4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT.....	11
4.1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO).....	11
4.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
4.3. Einfriedungen .....	11
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	12
5.1. Denkmalschutz.....	12
5.2. Bauverbotszone .....	12
5.3. Naturschutz .....	12

# 1. VORBEMERKUNG

## 1.1. Veranlassung und Planziel

Im September 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“ als Satzung beschlossen worden (s. Abb. 1). Mit der Rechtskraft ermöglicht die Stadt Karben im Stadtteil Burg-Gräfenrode die Ausweisung neuer Wohnbau-/Mischgebietsflächen. Diese ergänzen das in den letzten Jahren entstandene angrenzende Neubaugebiet „Bindweidgraben“ sinnvoll.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“ kommt die Stadt Karben der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 „Sohlweg 2“ trägt dem Bedarf sowie der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnflächen Rechnung und ergänzt das infrastrukturelle Angebot.

Das Gebiet „Sohlweg 2“ wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Noch in diesem Winter/Frühling wird mit der Herstellung der Erschließung begonnen und daran anschließend die Wohnflächen entwickelt.

Bei dem an der Landesstraße gelegenen Teil des Bebauungsplans Nr. 204 „Sohlweg 2“, der Mischgebietsfläche, ist aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone (§ 23 Abs. 1 HStrG) ein Abstand des Baufensters zum Fahrbahnrand von mindestens 20 m einzuhalten. Da sich bei der Aufteilung der Grundstücke und Vermessung des Geländes nach Satzungsbeschluss herausgestellt hat, dass die eingezeichnete Tiefe des Baufensters von 13 m mit einem Abstand zur Planstraße von 3 m bei Beachtung der vermessenen Bauverbotszone nicht einzuhalten ist, wird nun eine Änderung dieses Teils angestrebt. Das Baufenster soll eine geringere Tiefe erhalten, alle anderen Festsetzungen zum Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben bestehen.

Zur Umsetzung der planerischen Grundkonzeption ist für diesen Teil die Schaffung von widerspruchsfreiem Bauplanungsrecht erforderlich. Vorliegend soll daher im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung, entsprechend der obigen Ausführungen, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010).

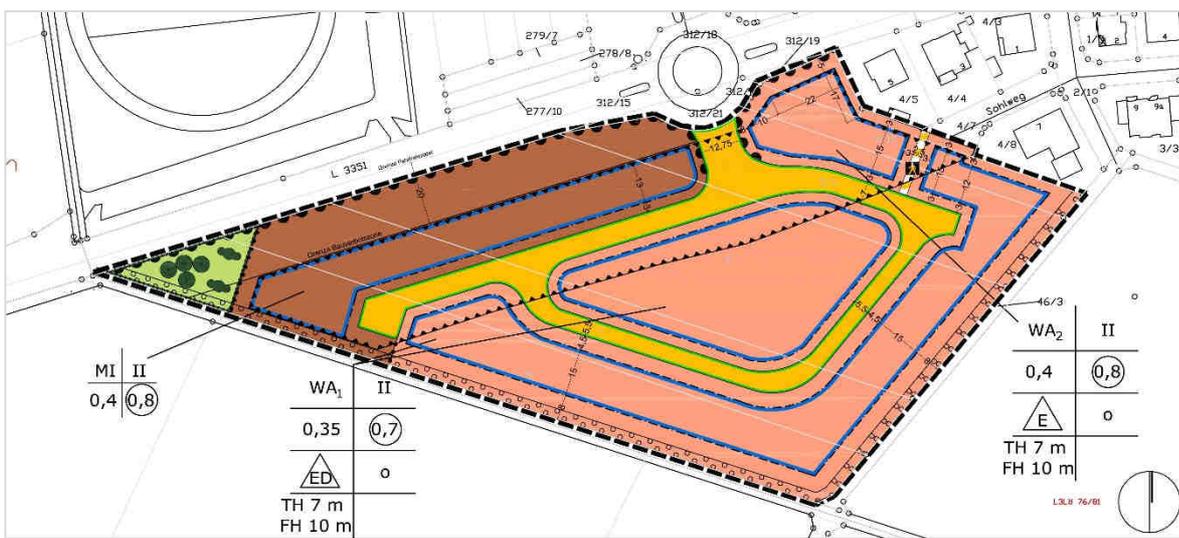


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 204 "Sohlweg 2" - Planbild Satzung

## 1.2. Art des Bauleitplanverfahrens

Mit der angestrebten Bebauungsplanänderung sollen in einem bereits rechtskräftig gewordenen Mischgebiet eine Baugrenze neu festgesetzt werden. Weil dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - der planerische Grundgedanke, die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle, bleibt gleich - soll dies nach den Vorstellungen der Stadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Allerdings müssen auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Laut § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren bei der Änderung eines Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, angewendet werden, wenn u. a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1). Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ergibt sich die UVP-Pflichtigkeit bei Städteprojekten für sonstige bauliche Anlagen aus der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Da der gesamte Geltungsbereich der Änderung unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und auch der des Bebauungsplans „Sohlweg 2“ nur knapp darüber (ca. 20.200 m<sup>2</sup>), liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, und das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern bestehen. Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im oder nahe des Plangebietes liegen keine Natura-2000-Gebiete, die beeinträchtigt werden können.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Die Stadt ist daher berechtigt, ihre Planungshoheit dahingehend auszuüben, für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen.

Im Verfahren der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird deshalb gem. § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen. Diese werden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 beteiligt. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

## 1.3. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

## 1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Burg-Gräfenrode, in der Gemarkung Burg-Gräfenrode. Der Geltungsbereich umfasst von Flur 3 die Flurstücke 5/1 tlw., 6 tlw., 7 tlw. und 8 tlw.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 3351.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 4.730 m<sup>2</sup>.

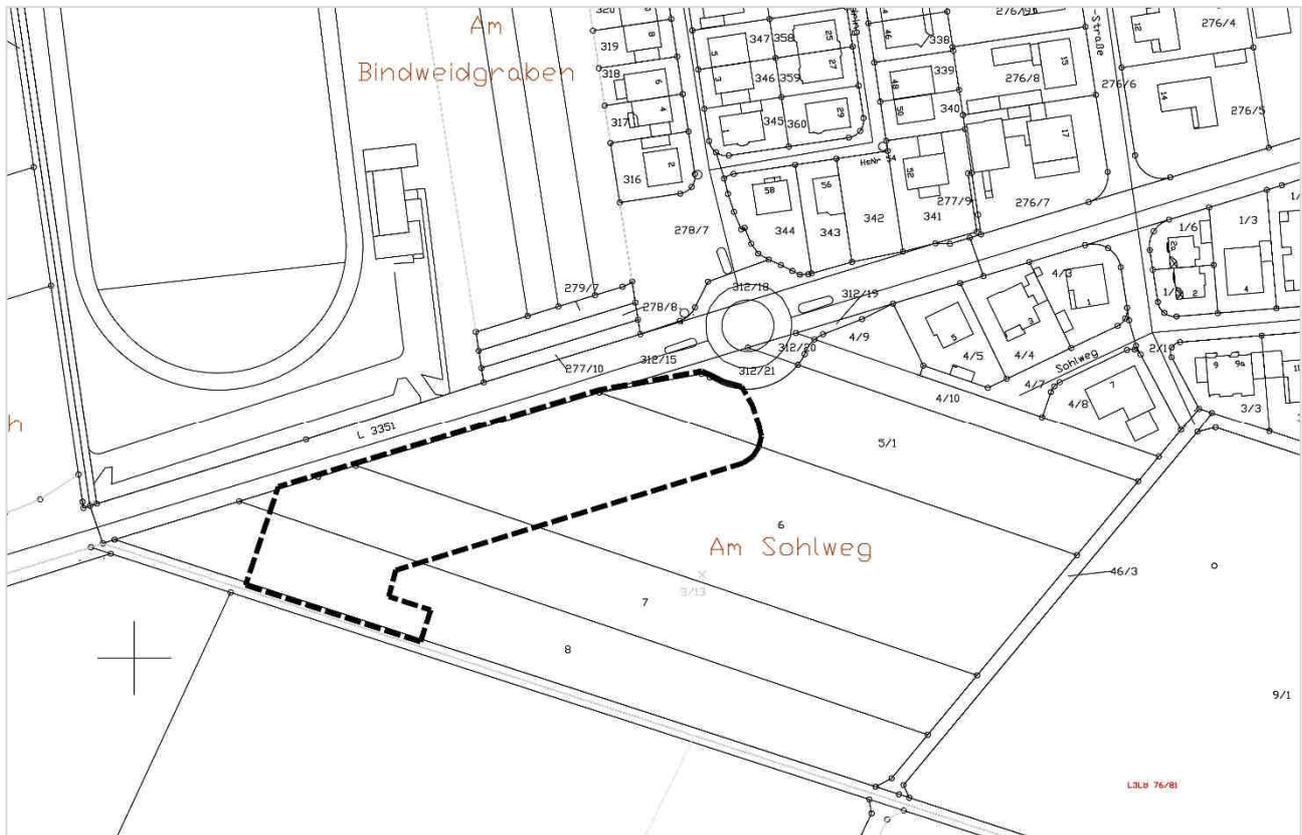


Abb. 2: Kataster mit Geltungsbereich

## 1.5. Übergeordnete Planungen

### 1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP) in Kraft getreten, der den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammenfasst. Im Reg-FNP wird Karben als Unterzentrum ausgewiesen und das Plangebiet als „Wohnbaufläche Zuwachs“ dargestellt (s. Abb. 3). Entlang der Landesstraße L 3351 ist ein ca. 0,5 ha großer Bereich als „Gemischte Baufläche, geplant“ gekennzeichnet. Dieser wurde durch ein Ergänzungsverfahren nachträglich in den aktuellen Reg-FNP übernommen, welches die Verbandskammer am 19.12.2012 abschließend beschlossen hat. Der Vorgang wurde dem RP Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung wurde am 17.06.2013 vom Regionalverband FrankfurtRheinMain öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

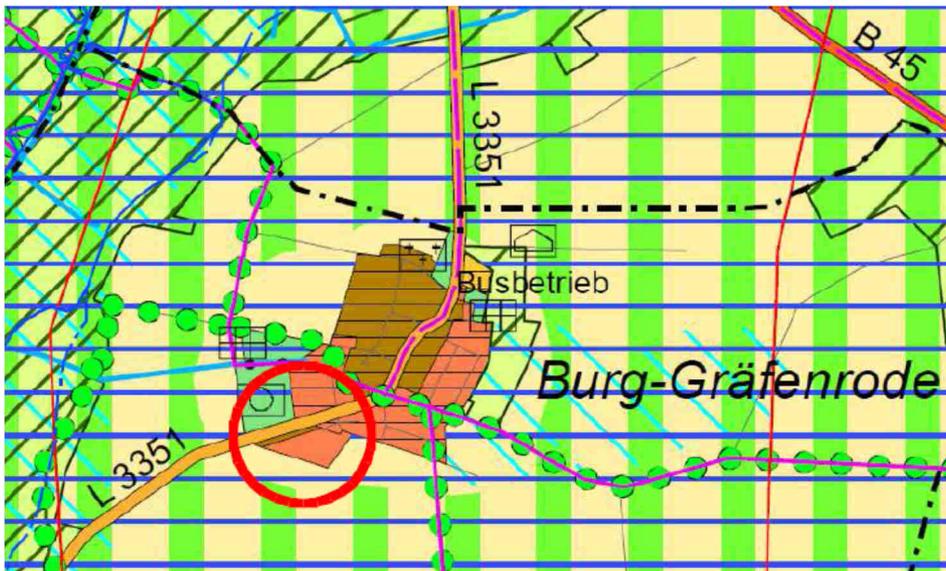


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, Planstand 31.12.2013

## 2. BESTANDSSITUATION

### 2.1 Flächennutzungen

Die Flächen im Geltungsbereich werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.  
Sie sind mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“ überplant.

### 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Planstandortes bzw. des Neubaugebiets „Sohlweg 2“ verläuft über den Kreisverkehr an der Landesstraße L 3351 (Berliner Straße).

Der OD-Stein als Markierung der anbindungsfreien Strecke befindet sich vom Kreisverkehrsplatz ca. 100 m ortseinwärts.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV bereits an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle Burg-Gräfenrode Bindweidring befindet sich in ca. 30 m Entfernung Fußweg (Linie FB 7 Friedberg Bahnhof – Groß Karben Bahnhof).

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Okarben. Dort fährt die S-Bahn-Linie S6 nach Friedberg bzw. Frankfurt.

### 2.1. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der benachbarten Plangebiete „Sohlweg“ und „Bindweidgraben“ erfolgt im Mischsystem.

Im Plangebiet sind Elektro-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung der ovag Netz AG vorhanden. Die Lage kann den Bestandsplänen im Anhang entnommen werden.

## **2.2. Immissionssituation**

Die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Gebiet „Sohlweg 2“ wurden in einem Schallgutachten untersucht (Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung“, Bericht Nr. 14172-VSS-1 vom 15.05.2014; s. Anhang). Im Plangebiet bestehen durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße nicht unerhebliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm. Die Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

Ausgehend von einer hochgerechneten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge der L 3351 (zuzügl. 15% Zuschlag), wurde der von ihr ausgehende Emissionspegel für den Nacht- und den Tagzeitraum berechnet.

Um die Verkehrsmengenzahlen zu verifizieren, wurde eine eigene automatische Verkehrszählung im Zeitraum v. 15.8.2014 0.00 Uhr bis 18.8.2014 16.00 Uhr (88 Stunden) durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden am Sohlwegkreisel (Sportplatz) insgesamt 19.634 Fahrzeugdurchfahrten gemessen. Auf einen Durchschnittstag heruntergerechnet sind dies ca. 5.354 Bewegungen. Die Berechnungsprognose vom Gutachter geht von  $4.962 + 15\% = 5.706$  Kraftfahrzeugen aus. Die Berechnungsgrundlage ist somit ausreichend abgesichert.

Die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte liegen bei 60/50 db(A) für Mischgebiete. Aus den Schallimmissionsplänen des Gutachtens ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte im Mischgebiet in einem ca. 5 m breiten Streifen zur Bauverbotszone hin überschritten werden.

Auf die Ergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen wird im Kap. 3.7 näher eingegangen.

## **2.3. Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen**

Der Stadt Karben liegen keine Hinweise auf Altlasten, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vor.

# **3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT**

## **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Mischgebiet allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um zusätzliche Geruchs- und Lärmimmissionen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Für diese Nutzungen sind eine große Kundenfrequenz, lange Öffnungszeiten sowie ein hoher Flächenverbrauch charakteristisch. Die Festsetzung dient dazu, Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden und die gesunden Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB zu wahren. Auch soll eine Verdrängung der übrigen Nutzungen umgangen werden.

Das Mischgebiet dient gleichzeitig als Abstands- und Pufferzone zu den von der L 3351 ausgehenden Lärmimmissionen.

## **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **3.2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Im Mischgebiet werden eine GRZ von **0,4** und eine GFZ von **0,8** festgesetzt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden damit deutlich unterschritten (GRZ 0,6, GFZ 1,2).

Diese Festsetzungen führen zu einer städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens mit einem erhöhten Grünflächenanteil am Ortsrand.

### **3.2.2. Anzahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **II** fest und orientiert sich dabei an der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bebauung.

## **3.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der städtebaulichen Konzeption.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. So wird eine der Lage am Ortsrand angemessene Durchgrünung des Gebietes gefördert.

## **3.4. Verkehrliche Erschließung**

### **3.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 3351 durch einen neuen Anschlussast des bestehenden Kreisverkehrsplatz, der im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Sohlweg 2“ hergestellt wird. Das gleiche gilt für die Anliegerstraße, die als Ringerschließung ausgebaut wird und von der aus die Mischgebietsfläche erschlossen wird (vgl. Abb. 1).

Von der Stadt Karben wird angestrebt, in einem eigenständigen Verwaltungsakt die OD-Grenze direkt an die östliche Seite des Kreisverkehrsplatzes zu verlegen. Dazu fand bereits eine Abstimmung mit Hessen Mobil statt.

### **3.4.2. ÖPNV**

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegene Bushaltestelle mit Anbindung an den Bahnhof Groß-Karben gegeben (vgl. Kap. 2.2 „Verkehrliche Erschließung“).

## **3.5. Ver- und Entsorgung**

Um einen problemlosen Anschluss an die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Was-

ser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Die Erschließung des Baugebiets „Sohlweg 2“ mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden wie folgt gesichert:

### **3.5.1. Löschwasser/Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Der Wasseranschluss erfolgt an der Straße „Sohlweg“, die Trasse für die Anbindung wird unter dem festgesetzten Fußweg verlaufen. Näheres ist der Ausführungsplanung zu entnehmen (Golükes Ingenieure; s. Anhang).

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge von 800 l/min für das Wohngebiet und 1.600 l/min für das Mischgebiet über jeweils 2 Stunden ist über die geplante Trinkwasserversorgung gesichert.

### **3.5.2. Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz gesichert werden. Die Konzeption der Schmutzwasser- und Oberflächenableitung sieht vor, die Entwässerung in einem Trennsystem vorzunehmen. Das Oberflächenwasser wird laut Erschließungsplanung (Golükes Ingenieure; s. Ausführungsplan im Anhang) folgendermaßen abgeführt:

Am östlichen und südlichen Rand des Erschließungsgebiets ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des von Osten in Richtung Erschließungsgebiet fließenden Oberflächenwassers geplant. Dieser soll im Bereich des Feldwegs, außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets, hergestellt werden. Das aus südlicher Richtung kommende Wasser wird durch den an dem Baugebiet angrenzenden Feldweg vom Plangebiet abgehalten. Das von Osten kommende Wasser soll durch eine Querneigungsänderung des Feldwegs aufgefangen und über das natürliche Gefälle in Richtung der Straße Sohlweg abgeführt werden. Der Feldweg soll hierzu auf der westlichen Seite erhöht werden. Im Sohlweg ist für das aus dem Außengebiet anfallende Oberflächenwasser bereits nach einer vormaligen Planung eine Entwässerungsrinne eingebaut, die das Regenwasser von außen aufnehmen und dem dortigen Mischwasserkanal zuführen kann. Die Wassermengen sind im derzeit gültigen Generalentwässerungsplan bereits berücksichtigt. Die Trassenführung des Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanals vom Planungsgebiet in den Bindweidgraben ist dem Entwässerungsplan (Golükes Ingenieure, Lageplan Sportgelände; s. Anlage) zu entnehmen.

Für die Stadt Karben mit Stadtteilen wird zurzeit die Schmutzwasserfrachtsimulation (SMUSI) in Abstimmung mit dem RP Darmstadt aktualisiert; das geplante Baugebiet wird darin berücksichtigt. Gleichwohl ist auch die bestehende Kapazität in Burg-Gräfenrode für den Anschluss des Baugebiets noch ausreichend.

Auf allen Stellplatzflächen im Plangebiet sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und damit die Kanalisation zu entlasten.

Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn dem wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

### **3.5.3. Strom/Gas**

Gas- und Stromversorgungsleitungen werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

### **3.5.4. Telemedien**

Telefonleitungen werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

### **3.5.5. Versorgungsanlagen**

Da u. a. der Bau einer Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie notwendig ist, sind die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise in allen Baugebieten zulässig. Damit entfällt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.

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

Eine faunistische Untersuchung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sohlweg 2“ ergaben, dass das Plangebiet als Nahrungshabitat für einige streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten dient (s. Anhang). Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

„Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermaus-schutzes ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).“

## **3.7. Lärmschutz**

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Vorliegend erfolgt die Planung einer Mischbebauung an der vorhandenen Landesstraße, von der nicht unerhebliche Lärmemissionen ausgehen.

Hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren eine grundlegende Voraussetzung. Bei der Neuplanung von Gebieten gelangt die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ zur Anwendung. Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist. Sie haben empfehlenden Charakter, sind aber nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen und begründeten Abwägung.

Aufgrund der Bestandssituation (vgl. Kap. 2.2) wurden für das Gebiet „Sohlweg 2“ folgende Maßnahmen festgelegt (vgl. Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung“, Bericht Nr. 14172-VSS-1 vom 15.05.2014; s. Anhang):

Anhand der beschriebenen Bestandssituation sind passive Schallschutzmaßnahmen nötig, um Pegelminderungen zu erreichen, die den Anforderungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets entsprechen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht kaum akzeptabel wären - es müssten zwei Schallschutzwände in einer Gesamtlänge von 250 m und einer Höhe von 6 m gebaut werden, was aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar wäre - werden basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist. Hierzu wird im Bebauungsplan die Fläche festgesetzt, in der Maßnahmen notwendig sind. Die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung müssen den im Gutachten, Anhang 4.1 - 4.3, ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechen. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind zudem in Räumen,

die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Ab dem Lärmpegelbereich III wird dies empfohlen. Das erforderliche Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile gegenüber dem Außenlärm wird im Schallgutachten in Tabelle 2 auf Seite 9 deutlich.

### **3.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen**

Auf jedem privaten Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung oder Obsthoch- oder -halbstamm) in einer Baumschulgröße StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Außerdem ist ein 3 m breiter Streifen zum Feld hin mit einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass ein weicher Siedlungsrand entsteht und sich das Gebiet besser in die Landschaft einfügt sowie die Gärten der Privatgrundstücke eine höhere ökologische Wertigkeit erhalten und somit zur Verringerung des durch die Planung erzeugten Defizits beitragen. Beispiele für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sind in der Vorschlagliste unter den Hinweisen zu finden.

### **3.9. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung**

Der Ausgleich für die Änderungsfläche erfolgte bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 204 „Sohlweg 2“. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. Kap. 1.2).

## **4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT**

### **4.1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**

Im Hinblick auf die Nachbarschaft zur Landesstraße werden besondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird sichergestellt, dass von den Werbeanlagen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen ausgehen.

### **4.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die örtliche Kanalisation von Oberflächenwasser zu entlasten.

### **4.3. Einfriedungen**

Die Einfriedung der Vorgartenzonen zwischen Haus und Erschließungsstraße bzw. -weg ist aus Gründen der Ästhetik und des städtebaulichen Erscheinungsbilds nur in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

## **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **5.1. Denkmalschutz**

Da im Bereich des Plangebietes mit dem Auftreten von Bodendenkmäler zu rechnen ist, wurden dazu Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 20 HDSchG gilt grundsätzlich, dass Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Auch sind die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **5.2. Bauverbotszone**

Zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 3351 ist gem. § 23 Abs. 1 HStrG ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten; dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dieser Abstand ist zur Wahrung eigener Ausbau- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen der Straßenbauverwaltung erforderlich.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) können gemäß § 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden, z. B. für Entwässerungsanlagen oder für Oberflächenbefestigungen, wie Wege, Zufahrten, Stellplätze usw. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelfallprüfung.

Für die Umsetzung der Vorschriften der Bauverbotszone ist entlang der Landesstraße und des Kreisverkehrsplatzes ein Zufahrtsverbot festgesetzt (§ 19 HStrG).

### **5.3. Naturschutz**

Im Zuge der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage), die zur Festsetzung führt, dass notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen nur vom 01.10. bis 28.02., außerhalb der Nist- und Brutzeiten, ausgeführt werden dürfen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt für keine der geschützten und untersuchten Arten ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art 16 FFH-RL erforderlich ist.

---

### **Anhang**

Faunistische Untersuchungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG  
Bestandspläne der ovag Netz AG  
Schalltechnische Untersuchung  
Ausführungsplanung Entwässerung, Wasserversorgung  
Ausführungsplanung Straßenbau  
Ausführungsplanung Lageplan Sportgelände