

Lageplan

© OpenStreetmap-Mitwirkende



# Bebauungsplan

## "West IV - Teil 2, 1. Änderung"

- Entwurf -

Maßstab:	1:500	Datum:	Juni 2020	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	-----------	-------------	----

Stadt- und Landschaftsplanung



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann  
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

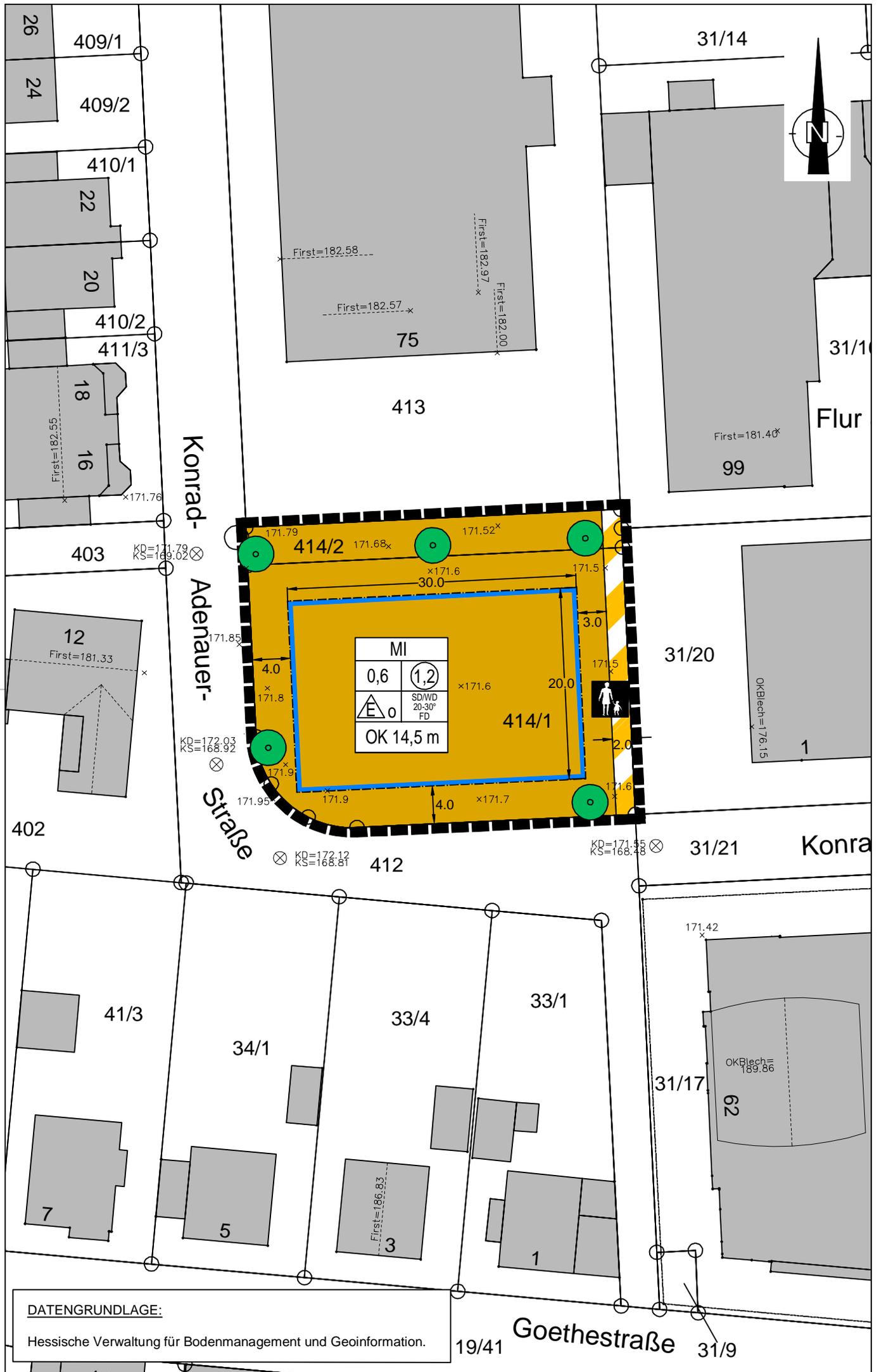
Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

(0 60 33) 7 44 54 12

(0 175) 223 16 10

mail@ulrich-stuedemann.de

www.ulrich-stuedemann.de



Stadt- und Landschaftsplanung  
 Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann  
 Freischaffender Stadtplaner AKH  
 Im Erlengrund 27, 35510 Butzbach

**DATENGRUNDLAGE:**  
 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

MI	
0,6	(1,2)
E <sub>0</sub>	SD/WD 20-30° FD
OK 14,5 m	

# PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (Standort variabel)

Sonstige Planzeichen

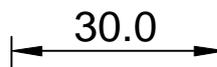


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

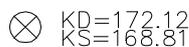
Sonstige Darstellungen



Gebäudebestand



Maßangabe in Meter



KD=Kanaldeckel, KS=Kanalsohle

171.42  
x

Höhenangabe in m üNN

First=182.55

Gebäudehöhe in m üNN

## Bebauungsplan

# „West IV - Teil 2, 1. Änderung“

---

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

Juni 2020

*Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „West IV - Teil 2, 1. Änderung“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.*

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen sowie
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zugelassen sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wie folgt bestimmt: Mitte der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche senkrecht zur Gebäudemitte.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.
- 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Auf dem Grundstück sind mindesten 5 Laubbäume (der Artenliste unter C.1.1 - 1.3) zu pflanzen.
- 5.2 Mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern (der Artenliste unter C.1.4) zu bepflanzen.

## B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30° sowie Flachdächer.

1.2 Flachdächer sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

### 2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante.

## C Hinweise und Empfehlungen

### 1 Gehölz- und Pflanzenliste (Auswahl)

#### 1.1 Großkronige Bäume (1. Wuchsordnung):

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus palustris* (Sumpfeiche), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robine), *Salix alba* „Liempde“ (Silberweide), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde), *Zelkova serrata* (Japanische Zelkove)

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (2. Wuchsordnung)

*Acer monspessulanum* (Französischer Ahorn), *Alnus spaethii* (Purpurerle), *Betula nigra* (Schwarzbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum) *Ginkgo biloba* (Gingko), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Magnolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Europäische Hopfenbuche), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säuleneiche), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), *Ulmus* „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)

### 1.3 Obstbäume

Es sind Hochstämme heimischer Sorten zu verwenden.

### 1.4 Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Salix purpurea (Purpurweide), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### 1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn), Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), Taxus baccata (Europäische Eibe)

## 2 Stellplätze

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Reinheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung sind zu beachten.

## 3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

## 5 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I-XIII, ZV Dieburg (im Festsetzungsverfahren).

## 6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## 7 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

## 8 Artenschutz

8.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 8.2 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.
- 8.3 Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird empfohlen:
  - Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Dachstühlen, Giebelspitzen, Dachvorsprüngen sowie Mauerverkleidungen bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zu erhalten;
  - Dachüberstände mit Dachneigung, Dachsparren und Nachbildungen von Dachsparren bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zum Schutze der Mehlschwalbe zu erhalten;
  - Bei Neubauten Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen;
  - An Gebäuden mit Schwalbenkolonien keine Fassadenbegrünung vorzunehmen.



## Bebauungsplan

# „West IV - Teil 2, 1. Änderung“

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Juni 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG .....	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation .....	6
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	7
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	8
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
4	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Sonstige Nutzungen .....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3.1	Höhe baulicher Anlagen.....	12
4.3.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	13
4.3.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl .....	14
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.5	Stellplätze und Garagen.....	15
4.5	Verkehrsflächen.....	15
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
4.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	15
4.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	16
5	UMWELTBELANGE.....	16
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	16
5.2	Altlasten.....	16
5.3	Artenschutz.....	17
5.4	Sonstige Umweltbelange .....	18

6	VERFAHRENSABLAUF .....	21
7	BETEILIGUNG UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN .....	21

## 1 ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Der Bebauungsplan „West IV - Teil 2“ von 1978 umfasst das Gebiet zwischen der Goethestraße sowie dem Westring. Innerhalb des Gebiets befinden sich die Konrad-Adenauer-Straße und die Georg-August-Zinn-Straße. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Lediglich ein Eckgrundstück in der Konrad-Adenauer-Straße ist bislang unbebaut. Hier beabsichtigt der Grundstückseigentümer der Flurstücke 414/1 und 414/2 die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.

Der Bebauungsplan von 1978 weist für das Flurstück 414/1 ein Mischgebiet aus. Im Rahmen der Änderung sollen im Wesentlichen folgende Anpassungen im Sinne der Nachverdichtung erfolgen:

- Festsetzung der GRZ auf 0,6 (bisher 0,4)
- Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen (bisher 2)
- Festsetzung der GFZ auf 1,2 (bisher 0,8).

Die überbaubare Fläche (30 x 20 m) wird nicht geändert.

Der im alten Bebauungsplan am Nordrand (Flurstück 414/2) festgesetzte und auch gebaute Fußweg soll entfallen, da in diesem Bereich die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen ist. Der Weg soll stattdessen an die Ostseite des Flurstücks 414/1 gelegt werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit ca. 12 bis 16 Wohneinheiten, wobei der Schwerpunkt auf seniorengerechtes Wohnen gelegt wird. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück bereitgestellt.

Der Anstoß zur Änderung des Bebauungsplans geht zwar von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Kernstadt westlich der Darmstädter Straße. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück in der Konrad-Adenauer-Straße. Direkt östlich grenzen Gewerbenutzungen (Getränkemarkt, Frisör, Bankfiliale, Gastronomie, Reisebüro, Apotheke und Optiker) an, nördlich befindet sich ein größerer Gebäudekomplex mit Wohnungen, und einem Textilladen im Erdgeschoss. Westlich und südlich befindet sich eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Südöstlich liegt ein weiterer Gewerbekomplex mit Bankfiliale, Arztpraxis, Juwelier, Fotostudio u.a.

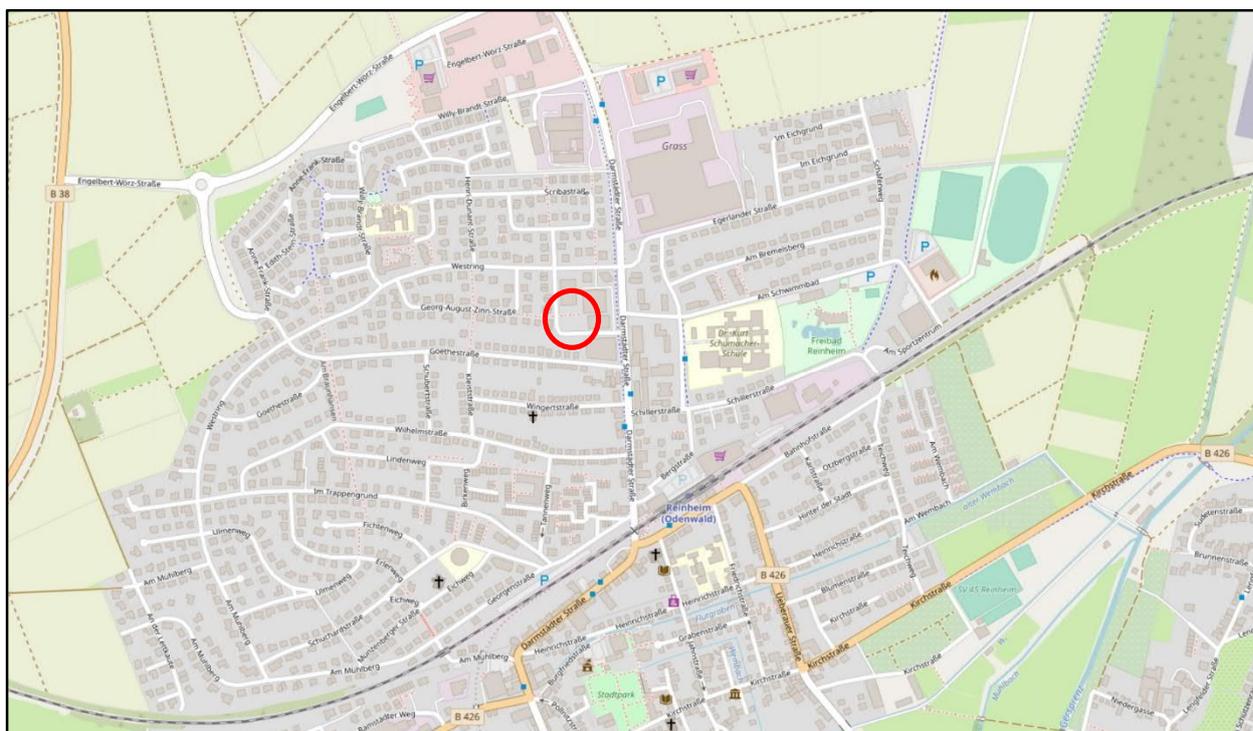


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: OpenstreetMap-Mitwirkende)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Reinheim Flur 8 Nr. 414/1 und 414/2. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „West IV - Teil 2, 1. Änderung“ ist in Abbildung 2 (folgende Seite) gekennzeichnet.

Das Flurstück 414/1 ist in Privateigentum, die Wegeparzelle 414/2 im Eigentum der Stadt Reinheim.

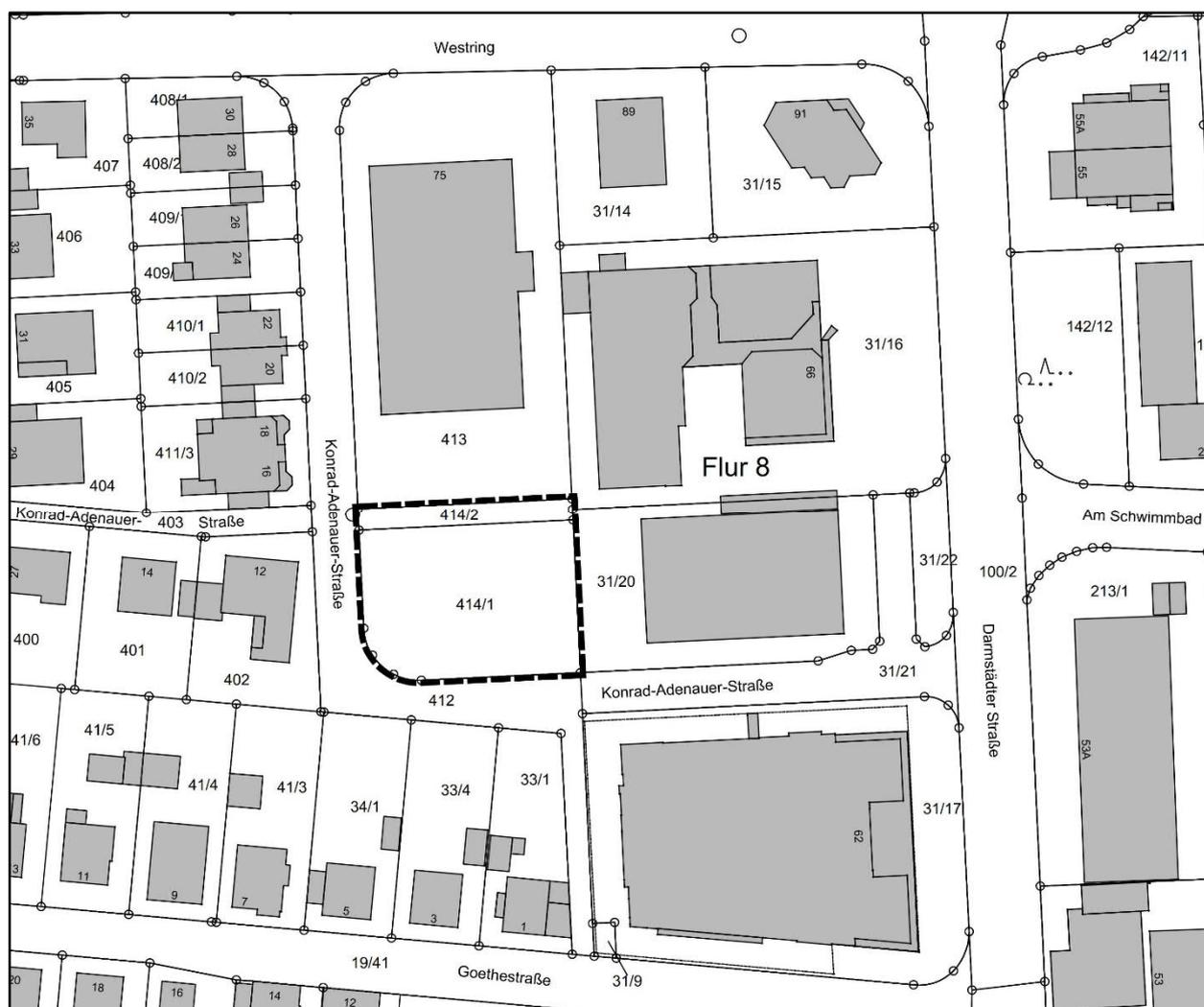


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „West IV - Teil 2“

## 2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das beplante Grundstück ist das einzige noch unbebaute Grundstück im Quartier. Es handelt sich um eine Wiese, die mehrfach im Jahr gemäht und teilweise als Pkw-Abstellplatz genutzt wird. Am Nordrand verläuft ein Fußweg von der Konrad-Adenauer-Straße direkt auf das Grundstück des benachbarten Getränkemarktes. Auf dem direkt nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich entlang der Grenze eine Hainbuchenhecke. Auf dem Grundstück selbst sind keine Gehölze vorhanden. Die umgebende Bebauung reicht von eingeschossigen Gebäuden (Getränkemarkt) über zweigeschossige Wohngebäude bis hin zu viergeschossigen Gewerbebauten.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Infrastruktur ist somit vorhanden und ein Ausbau ist nicht erforderlich.



Abbildung 3: Blick von Süden auf das Baugrundstück



Abbildung 4: Blick von Nordwesten auf das Baugrundstück

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „West IV - Teil 2“ von 1978 trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:



- Mischgebiet (ohne Nutzungseinschränkungen)
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / max. 2 Vollgeschosse
- Offene Bauweise, Baufenster 30 x 20 m
- Satteldach (20-30°) oder Flachdach
- Flächen für Garagen
- Bepflanzungsfestsetzungen
- Fußweg

Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan von 1978

## 3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) festgelegt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung / Bestand“.

Durch die Planung ergeben sich erkennbar keine wesentliche Änderung des Dichtewertes im Quartier. Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

*„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

### 3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten. Er liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I-XIII, ZV Dieburg (im Festsetzungsverfahren). Einschränkungen hinsichtlich einer Wohnbebauung sind hier nicht vorhanden.

### 3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „West IV - Teil 2“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“.

Durch die Änderung erfolgt eine Erhöhung der GRZ, GFZ und Vollgeschosse, so dass eine stärkere Nachverdichtung möglich ist.

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,

- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>, eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Da lediglich ein Wohngebäude geplant ist, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## 4 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung eines Mischgebietes (MI) für das Grundstück bleibt erhalten. Auch das nördlich angrenzende Flurstück 413 (Einzelhandel Bekleidung und Wohnen), das südlich gelegene Flurstück 31/17 sowie der Eckbereich Westring / Darmstädter Straße sind als Mischgebiet festgesetzt.

Östlich grenzt ein Sondergebiet „Ladenzentrum“ an (Bebauungsplan „West IV - Teil 1“). Insofern besteht das Mischgebiet aus den Flurstücken 31/4, 31/5, 31/20, 414/1 und 413. Innerhalb dieses Mischgebietes sind eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen vorhanden (Bekleidungsmarkt, Apotheke, Optiker, Bank, Ärzte, Juwelier). Insofern kann aus der Ausweisung des Mischgebietes auch im Rahmen der 1. Änderung festgehalten werden. Die geplante Wohnnutzung wird den Wohnanteil im Gebiet insgesamt erhöhen und die Durchmischung des Gebietes stärken.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen in einem Mischgebiet allgemein zulässig:

#### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

#### 2. Geschäfts- und Bürogebäude

Unter Geschäfts- und Bürogebäude sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume). Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden.

#### 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der planungsrechtliche Begriff des „Einzelhandelsbetriebs“ umfasst alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen; er reicht vom kleinen Ladenlokal bis hin zum großen Warenhaus bzw. Einkaufszentrum. Sein jeweiliger Inhalt ist anhand des Gebietscharakters für jedes Baugebiet gesondert zu bestimmen. Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse. Der Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ umfasst eine breite Palette von Betriebsformen erfasst, die von Hotels über Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Hospize bis hin zu bestimmten Formen der Jugendherbergen reicht.

#### 4. sonstige Gewerbebetriebe

Zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen alle Gewerbebetriebe, die nicht bereits in den anderen Nummern des § 6 Abs. 2 BauNVO als spezielle Unterarten (soweit gewerblich genutzt) aufgeführt sind. Zulässigkeitsvoraussetzung ist jedoch - wie sich aus § 6 Abs. 1 BauNVO ergibt - dass sie „das Wohnen nicht wesentlich stören“; ferner sind im Einzelfall die Grenzen des § 15 BauNVO zu beachten.

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften. Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen. Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. Museen, Archive, Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunsthörsäle in Betracht. Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung. Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen öffentlichen und privaten Anlagen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, wenn sie nach Art und Umfang gebietsverträglich sind. Davon kann man bei kleineren Anlagen regelmäßig ausgehen. Denkbar sind z.B. Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen. Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Welche Anlagen zulässig sind, bestimmt sich im Rahmen des Gebietscharakters maßgeblich nach deren Größe, Zweckbestimmung und spezifischer Erscheinungsform der konkreten Anlage. Große Anlagen wie Fußballstadien und ähnliche Anlagen mit großem Zuschauer- und Nutzerpotenzial passen schon der Art nach nicht in Mischgebiete. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen kleinere Anlagen, wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

6. Gartenbaubetriebe

Unter Gartenbau im Sinne der BauNVO sind der Anbau von Obst und Gemüse sowie die Züchtung von Kulturpflanzen (z. B. Blumen, Sträucher, Bäume) zu verstehen.

7. Tankstellen

Der in der BauNVO verwandte städtebauliche Begriff „Tankstelle“ umfasst neben dem Verkauf von Kraftstoff auch Waschen und Pflege von Autos sowie die Behebung zumindest kleinerer Reparaturen.

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Hierunter fallen Vergnügungsstätten, die nach Zweckbestimmung oder Umfang nicht in Kerngebieten untergebracht werden müssen.

Für die Beurteilung kommt es auf die Art des Betriebs (z. B. typische Nachtlokale), sowie auf die Größe des Betriebs an (bei Spielhallen vor allem auf die Raumgröße, die Zahl und Art der Spielgeräte und die Besucherplätze).

Im Ursprungsplan von 1978 waren keine Einschränkungen hinsichtlich einzelner Mischgebietsnutzungen vorhanden. Daher erfolgt eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Einschränkung einzelner Nutzungen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese in der eher wohngepprägten Umgebung des Mischgebietes städtebaulich nicht erwünscht sind.

#### 4.2 Sonstige Nutzungen

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), nicht nur für einzelne Räume, sondern auch für ganze Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß §16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

##### *4.3.1 Höhe baulicher Anlagen*

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird eine max. Höhe baulicher Anlagen von 14,5 m festgesetzt, so dass sich die zukünftige Bebauung in die umgebende, teilweise viergeschossige Bauweise einpasst. Die max. Höhen der mehrgeschossigen Umgebungsgebäuden wurden vermessungstechnisch ermittelt:

- Darmstädter Straße 62: 189,86 m üNN
- Darmstädter Straße 66: 181,40 m üNN
- Westring 75: 182,97 m üNN
- Konrad-Adenauer-Straße 12: 181,33 m üNN
- Konrad-Adenauer-Straße 16/18: 182,55 m üNN
- Goethestraße 3: 186,83 m üNN

Im Bebauungsplan „Freier Grund Bremelsberg - 9. Änderung“ ist im Bereich des ehemaligen EDEKA-Marktes (Darmstädter Straße 53a) eine max. von 181 bzw. 184 m üNN festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird die Mitte der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche senkrecht zur Gebäudemitte herangezogen. Die in Bezug genommene Verkehrsfläche ist fertig gestellt und die Festlegung des maßgeblichen Bezugspunktes somit eindeutig bestimmbar. Der Bezugspunkt liegt bei ca. 171,87 m üNN. Bei einer festgesetzten Maximalhöhe von 14,5 m ergibt sich eine Endhöhe von ca. 186,37 m üNN.

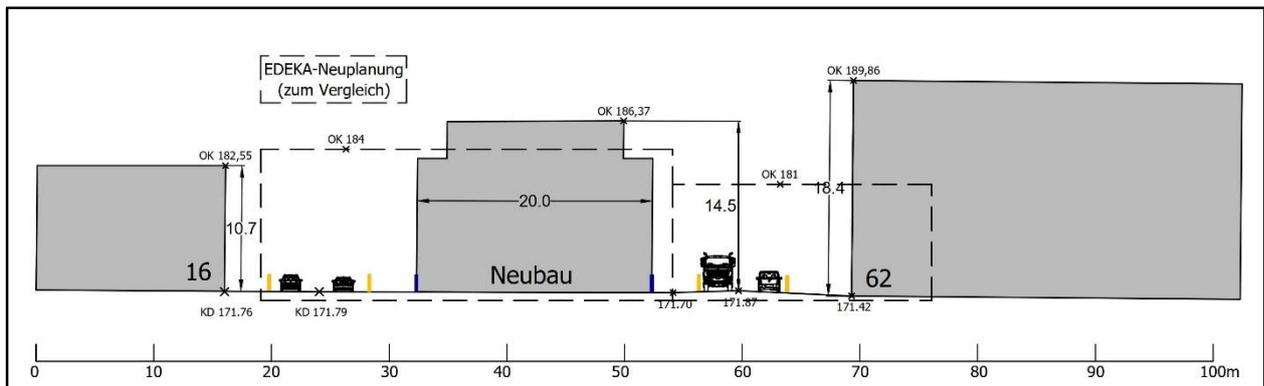


Abbildung 7: Schnitt Gebäudehöhen

#### 4.3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Im alten Bebauungsplan war für das Mischgebiet eine GRZ von zwischen 0,4 festgesetzt, was deutlich unter der zulässigen Höchstgrenze (0,6) für ein Mischgebiet liegt. Im Hinblick auf das Planungsziel (Nachverdichtung im Innenbereich) wird für nunmehr die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für das festgesetzte MI greift daher die sogenannte „Kapungsgrenze“ von 0,8.

Das zukünftige Baugrundstück weist eine Fläche von 1.160 m<sup>2</sup> auf. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 sind somit max. 696 m<sup>2</sup> mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen bebaubar. Das Baufenster weist eine Größe von 30x20 m (600 m<sup>2</sup>) auf, so dass eine vollständige Ausnutzung des Baufensters mit einem Gebäude nicht möglich ist. Der geplante Baukörper wird voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 400 bis 450 m<sup>2</sup> haben.

#### *4.3.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl*

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Plangebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Im Ursprungsplan waren lediglich zwei Vollgeschosse zulässig. Auf Grund der inzwischen eingetretenen städtebaulichen Entwicklung im Gebiet (insbesondere die viergeschossige Bebauung Darmstädter Straße 62) und dem Ziel der Nachverdichtung ist die Festsetzung von drei Vollgeschossen städtebaulich vertretbar. Die Festsetzung der Geschossfläche (GFZ 1,2) erfolgt unter Berücksichtigung der Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise wurde übernommen, da der bauliche Bestand dieser Bauweise bereits entspricht. Zusätzlich sind nur Einzelhäuser zugelassen, um eine an dieser Stelle städtebaulich unerwünschte Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zu verhindern.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan mit Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche (30 x 20 m) wurde übernommen.

#### 4.5 Stellplätze und Garagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen für die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, gezielt für die Anlagen die planungsrechtlichen Grundlagen für solche Flächen vorzusehen.

Im alten Bebauungsplan waren Flächen für Garagen vorgegeben. Aus städtebaulicher Sicht entspricht diese strenge Regelung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Daher wurde im Rahmen der Änderung auf die Festlegung von Garagen- oder Stellplatzstandorten verzichtet. Insofern sind nunmehr Standorte für Stellplätze, Garagen und Carports frei wählbar.

Zudem sind die genannten Anlagen unter Berücksichtigung der Bestimmungen in der Hessischen Bauordnung (§ 6 Abs. 10 HBO) innerhalb der Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Reinheim auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Der vorhandene Fußweg auf Flurstück 414/2 wird an den Ostrand des Grundstücks verlegt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

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

In die Überarbeitung des Bebauungsplans werden die in aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Reinheim getroffene Festsetzungen zur Befestigung von privaten Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen übernommen. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs- in den Boden- und Wasserhaushalt.

#### 4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und der Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt sowie der Einbindung der Bebauung in das Stadtbild. Die Pflanzliste beinhaltet bewusst auch Arten, die an die sich ändernden Klimabedingungen in Städten angepasst sind.

#### 4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich sind. Die Festsetzungen betreffen die Dachform, Dachbegrünung und die Gestaltung von Einfriedungen.

### 5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

#### 5.1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 5.2 Altlasten

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. Auf die einschlägigen Regelungen zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) wird verwiesen.

### 5.3 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Da auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück keine geeigneten Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind, kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der betroffene Bereich wird intensiv gepflegt und teilweise als Stellplatzfläche genutzt, so dass auf Grund fehlender geeigneter Strukturen nicht mit einem Vorkommen von Brutvögel oder sonstigen geschützten Arten im Plangebiet zu rechnen ist. Es sind keine Gehölze auf dem Grundstück vorhanden. Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts der Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt.

Da keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung der Grundstücke nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Daher wird auf weitere Ermittlungen verzichtet.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

#### 5.4 Sonstige Umweltbelange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kapitel 5.3
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die vorhandene Wiese wird mehrmals im Jahr gemäht und teilweise als Stellplatz genutzt. Sie besitzt daher nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. Gehölze sind nicht vorhanden. Durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, begrünte und bepflanzte Grundstücksflächen) werden die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen minimiert.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind bis auf den Fußweg keine Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Zudem ist das Grundstück bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsplans bebaubar.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I-XIII, ZV Dieburg (im Festsetzungsverfahren). Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Dachbegrünung und gärtnerisch anzulegender Gartenflächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Die Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie begrünte und bepflanzte Grundstücksflächen werden die Auswirkungen auf das Lokalklima minimiert.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Ortsbildes, da das Grundstück im baulichen Zusammenhang mit der Umgebung steht und die Auswirkungen durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, begrünte und bepflanzte Grundstücksflächen) minimiert werden.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb der bebauten Ortslage kommt es erkennbar nicht zu erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Planung führt gegenüber der ursprünglichen zulässigen Nutzung nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange (Fortsetzung)

Belang	Erläuterungen
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb der festgesetzten Mischgebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind (..) die Möglichkeiten der Entwicklung (..) zu nutzen (...). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange (Fortsetzung)

## 6 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2020
Offenlegungsbeschluss	30.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

*Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...*

## 7 BETEILIGUNG UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 2 BauGB				

*Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...*