

Bauleitplanung

Gemeinde Altenstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Heegwald“ (Teil-Änderung), Gemarkung Waldsiedlung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	6
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	6
4.	Altflächen	7
4.1	Altstandorte	7
4.2	Altablagerungen	7
5.	Erschließung	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Energie	7
5.3	Wasserwirtschaft	7
6.	Bodenschutz	8
7.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	9
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
9.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	10
10.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	11
11.	Rechtliches Verfahren	11

Anhang:

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Kennzeichnung der nicht relevanten Festsetzungen

1. Veranlassung/Planung

Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2021 die Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Änderungsbereiches ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Der Geltungsbereich ist rund 10.477 m² groß,

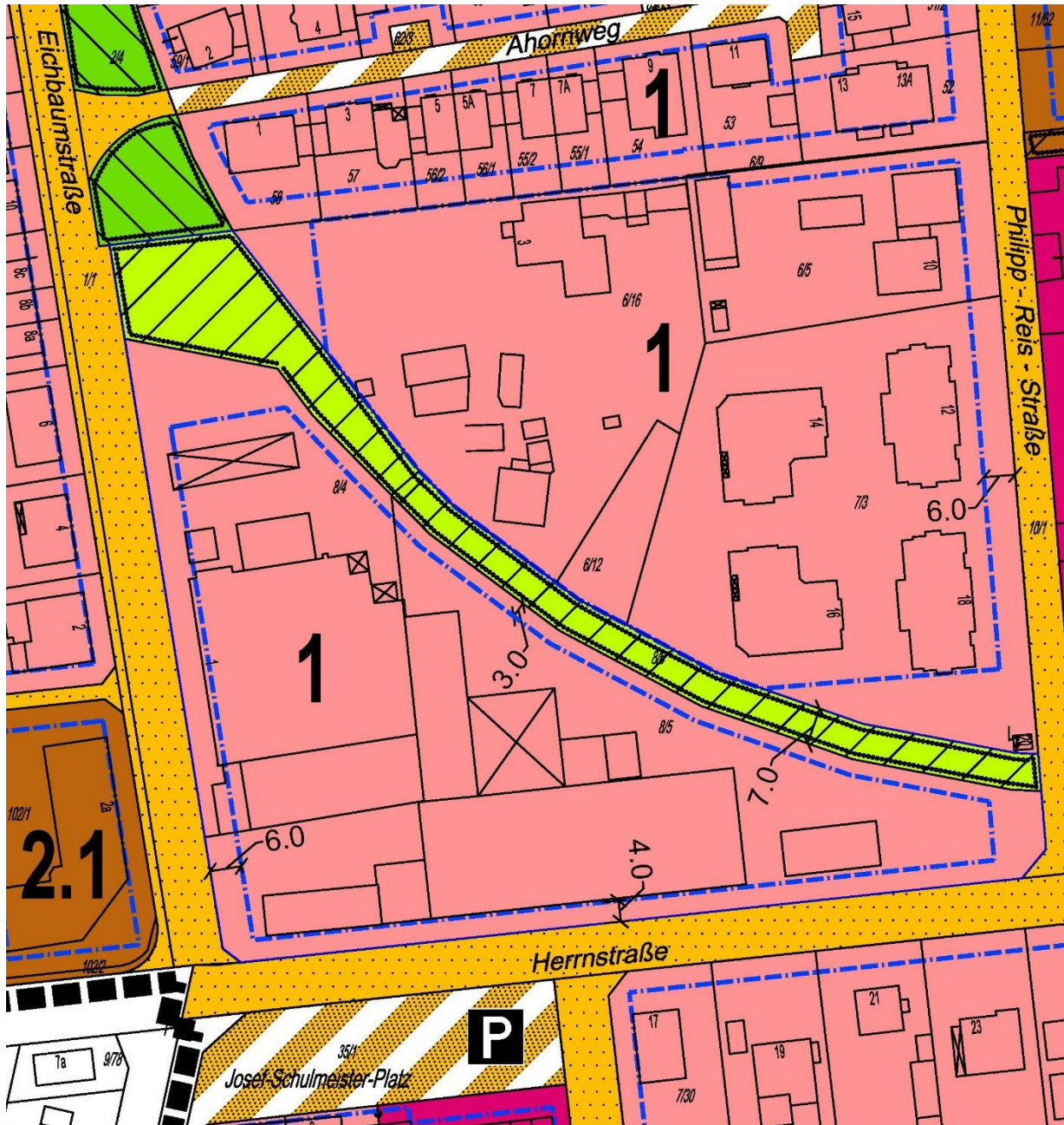


Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Änderung „Alter Heegwald“, ergänzt um die Bemaßung

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Wesentlichen vorgenommen, da die Traufhöhe von 6,50 m auf 8,70 m bzw. 9,40 m und die Grundflächenzahl zur Verbesserung der Bebaubarkeit erhöht werden sollen. Durch die Erhöhung der Traufhöhe auf 8,7 m können zum Beispiel 2-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden.

Da im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 im Erdgeschoss Geschäftsräume für die örtliche Versorgung, wie zum Beispiel Bäckerei mit Bistro/Frühstücksfläche, Kiosk, Friseur oder Apo-

theke vorgesehen sind, ist nach der Hessischen Bauordnung im Erdgeschoss eine lichte Höhe von 3 m erforderlich. Dies erfordert daher eine weitere Erhöhung der Traufhöhe auf insgesamt 9,4 m. Dies wurde festgesetzt. Da diese Erhöhung nur für das betroffene Gebäude zugelassen werden soll, wurden zwei Wohngebiete, daher mit Index 1 bzw. Index 2, festgesetzt.

Wegen dieser Gliederung muss auch die Grundflächenzahl getrennt berechnet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 wird der Orientierungswert gemäß Baunutzungsverordnung von 0,4 bei Realisierung der aktuellen Fachplanung, siehe nächste Abbildung, eingehalten. Allerdings ist eine Überschreitung für die befestigten Freiflächen, daher für die Wege, Stellplätze usw. bis auf 0,67 erforderlich.

Wegen der vorgesehenen Nutzung und der Lage des Allgemeinen Wohngebietes mit Index 2 liegt die Grundfläche für das Gebäude und die Zufahrt zur Parkgarage bei 0,66. Es wurde daher eine Grundflächenzahl von 0,7 gewählt. Da die Geschossfläche auch von der überbauten Grundfläche abhängt, wurde sie ebenfalls für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 2 erhöht.

Die Überschreitung für die Wege, Stellplätze usw. liegt sogar bei 0,94. Die Überschreitungsmöglichkeit wurde daher mit 0,95 vorgesehen.



Abbildung 1: Freiflächenplan der Fachplanung, Stand 06.06.2022, bearbeitet von Architekturbüro Weinel, Büdingen

Die in der Abbildung 1 gekennzeichnete Teilfläche von 72 m² im Einmündungsbereich der Eichbaumstraße/Herrnsstraße wird nicht realisiert. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche, die

als Gehweg genutzt werden soll, im Bebauungsplan festgesetzt. Auch aus diesem Grunde liegt der prozentuale Befestigungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 höher.

Darüber hinaus werden entlang der beiden genannten öffentlichen Straßen die Baugrenzen um 1 m bzw. 0,5 m in Richtung Straße verschoben. Die überbaubare Fläche wird daher entsprechend vergrößert.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird von 7 m auf 5 m verringert.

Auch wird die Art der Dächer nicht mehr festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das Plangebiet Satteldächer vorgeschrieben.

2020 wurden 2 Mehrfamilienhäuser mit 8 bzw. 7 Wohneinheiten genehmigt und anschließend erbaut, s. Abbildung 2. Ein weiteres Mehrfamiliengebäude mit 8 Wohneinheiten wurde bereits vor 2020 errichtet, s. Abbildung 2.

Auf dem Grundstück sind weitere Mehrfamilienhäuser mit 7-8 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 geplant, s. Abbildungen 1 und 2.



Abbildung 2: Liegenschaftskarte mit Eintrag der vorhandenen und geplanten Gebäude, Stand 06.06.2022, bearbeitet von Architekturbüro Weinel, Büdingen

Die geplanten Gebäude sind in Rot eingetragen.

Die zulässigen Dachfarben werden um die Farben schwarz und anthrazit ergänzt, da diese Dachfarben für die bereits erstellten Mehrfamilienhäuser bauordnungsrechtlich zugelassen wurden und ebenfalls ortstypisch sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nur insoweit übernommen, wie sie diesen Geltungsbereich betreffen, siehe Anlage.

Die übernommenen Festsetzungen werden teilweise umformuliert.

Zusätzlich wird die Brauchwassernutzung festgesetzt und Schotterflächen verboten, siehe Kapitel 5.3 und 6.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Waldsiedlung. Im Westen und außerhalb des Bebauungsplanes gelegen verläuft die Eichbaumstraße mit den weiter westlich vorhandenen Grundstücken Nrn. 2 – 8a. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Herrnstraße. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Philipp-Reis-Straße, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches liegt, begrenzt. Nach etwa 15 m, gerechnet ab der Ecke Herrnstraße / Phillip-Reis-Straße verläuft der Geltungsbereichsrand in nordöstlicher Richtung. In nordöstlicher Richtung grenzen daher die Grundstücke der Gebäude mit den Nummern 16 und 18 (Philip-Reis-Straße) sowie Nr. 3 (Eichbaumstraße) an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.

Im ersten Verfahrensschritt wurde daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es gab keinen wichtigen Grund den Bebauungsplan länger als einen Monat auszulegen. Die Corona-Pandemie stellte ebenfalls keinen Grund für die Verlängerung der Monatsfrist gemäß Baugesetzbuch dar, da die Unterlagen uneingeschränkt eingesehen werden konnten.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

4.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt. An der Ecke Herrnstraße – Eichbaumstraße ist eine schmale Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die künftig als Gehweg genutzt werden soll.

5.2 Energie

Das Gebiet wird bereits energetisch versorgt. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen sind vorhanden. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Löschwasserbedarf nicht vergrößert. 96 m³/h können für den Zeitraum von 2 Stunden gemäß Löschwassernachweis vom Dezember 2016 ausreichend Löschwasser vorgehalten werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Anschluss der unbegrünten Dachflächen an Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Diese Festsetzung wurde neu aufgenommen.

6. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise betreffen vorrangig Böden, die noch nicht beeinträchtigt sind. Dies trifft auf die Flächen des Geltungsbereiches nur sehr eingeschränkt zu, da der Geltungsbereich bereits zu fast 100 % befestigt ist, s. nachfolgende Abb.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: Google Earth, April 2021)

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, die für Nebenanlagen, Gehwege, Stellplätze bis auf 0,7 bzw. im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 bis auf 0,95 überschritten werden darf, wird in Zukunft der Boden im Plangebiet aufgewertet, da der unbefestigte Anteil bei Realisierung der Fachplanung wesentlich erhöht wird.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Im Bodenviewer des HLNUG sind keine Bodendaten für den Planbereich hinterlegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Beachtung der folgenden Hinweise führen zu einer Aufwertung des Bodens im Plangebiet:

- Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden, sofern noch vorhanden, separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. kann durch den Einsatz von Baggermatten oder breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Die zusätzliche Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des neuen Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegten Folien nicht zulässig ist. Flächen, die mit Hochbauten überbaut werden bzw. als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen o.Ä. benötigt werden, sind davon ausgenommen. So sollen die Flächenbefestigungen möglichst gering gehalten werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein ehemaliger Militärflugplatz. Bei Aushubarbeiten ist deshalb stets durch Fachpersonal auf mögliche Kontaminationen oder Bodenfunde zu achten. Falls jegliche Beeinträchtigungen festgestellt werden, ist

unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, der Gemeindevorstand der Gemeinde Altenstadt sowie die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu informieren.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) gilt: 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

9. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung.

Der Geltungsbereich ist rd. 10.477 m² groß. Die kleine Verkehrsfläche umfasst 72 m². Das Allgemeine Wohngebiet mit Index 1 ist 9.579 m² und das Allgemeine Wohngebiet mit Index 2 ist 826 m² groß.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt daher $9.579 \text{ m}^2 \times 0,4 + 826 \text{ m}^2 \times 0,7 = 4.410 \text{ m}^2$.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, werden derzeit nicht aufgestellt.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich. Grundsätzlich sind aber Grenzänderungen jederzeit, auch aufgrund der Größe einzelner Baugrundstücke, denkbar.

11. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

05.05.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

