



Gemeinde Wöllstadt

Bebauungsplan Nr. OW/13
„Im krummen Gewinn“

Begründung
- Entwurf -

10. Juni 2022

Im Auftrag von:

Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Paul-Hallmann-Straße 3
61206 Wöllstadt

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart	5
1.3. Verfahrensablauf.....	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	6
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4.3. Schutzgebiete	6
4.4. Wasserschutz	7
5. Bestandsaufnahme	7
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	7
5.2. Verkehr	8
5.3. Bodenschutz	9
5.4. Artenschutz	9
5.5. Wasserwirtschaft.....	10
6. Städtebauliches Konzept	10
A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	11
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
2.1. Grundflächenzahl	11
2.2. Geschossflächenzahl	12
2.3. Zahl der Vollgeschosse	12
3. Bauweise	12
4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
6. Verkehrsflächen	13
7. Flächen für Versorgungsanlagen	13
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.1. Artenschutz	13
9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	15
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
1.1. Stellplätze	15
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
C Hinweise	15
Anlagen	15

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die Anforderungen an das Verfahren sind erfüllt, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von unter 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem ist aufgrund der geringen Flächengröße davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs 1 BauGB wird daher abgesehen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde auf Basis des hessischen Leitfadens zur Artenschutzprüfung (HMUELV 2011) erarbeitet.

1.3. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat in ihrer Sitzung am 17.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OW/13 „Im krummen Gewinn“ gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

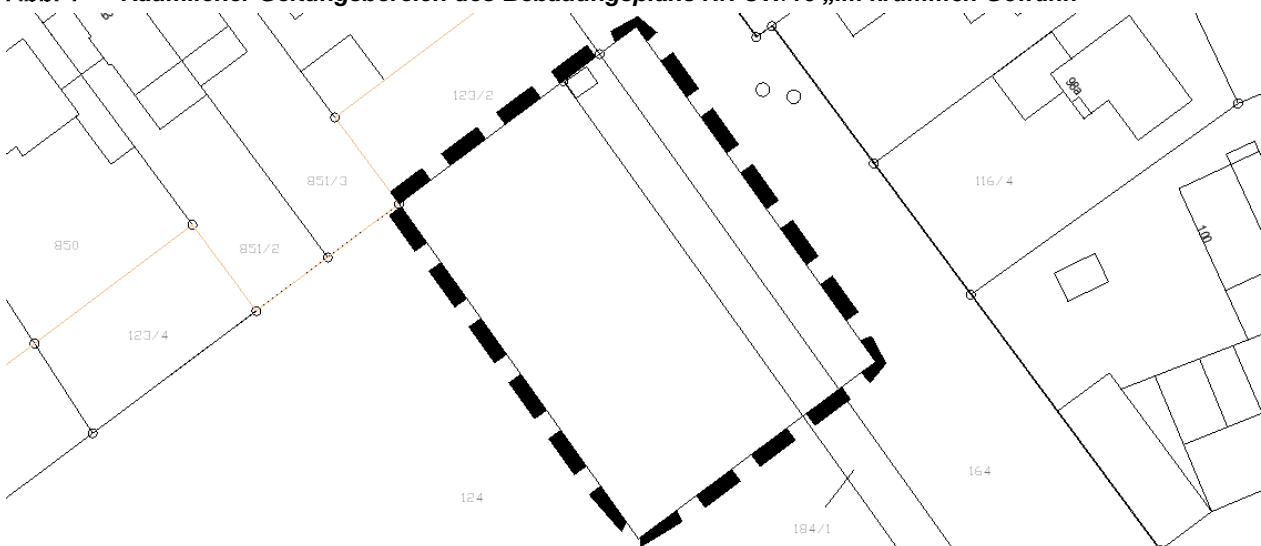
Allgemeines Planziel ist es die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung des an die Hanauer Str. angeschlossenen Grundstückes zu schaffen und somit das vorhandene Flächenpotenzial für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie Räumen für die medizinische Versorgung zu nutzen. Errichtet werden soll ein Gebäude, welches eine Hausarztpraxis im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen beinhaltet. Insbesondere die geplante Hausarztpraxis stellt einen wichtigen Baustein für die langfristige Sicherung der medizinischen Versorgung in Wöllstadt dar.

Im Sinne einer angemessenen Ausnutzung des Grundstückes sowie unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung ist ein Neubau mit zwei Vollgeschossen sowie Keller- und Staffelgeschoss geplant.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Ober-Wöllstadt und wird von der Hanauer Straße aus erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 1.500 m² und umfasst Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Ober-Wöllstadt, Flur 6, Nr. 184/1 und Nr. 124.

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. OW/13 „Im krummen Gewinn“



Quelle: blfp planungs gmbh (2022), Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

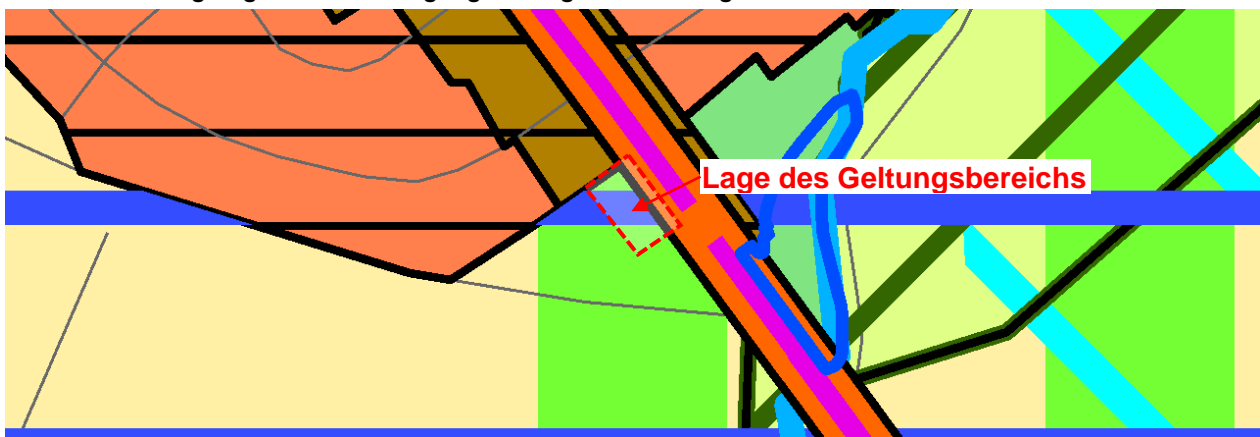
4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Der Regionalplan Südhessen (2010) weist die Gemeinde Wöllstadt (OT Nieder-Wöllstadt) als Kleinzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main aus. Zudem liegt die Gemeinde Wöllstadt an der Regionalachse Frankfurt – Friedberg – Butzbach – Gießen und an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Vilbel – Friedberg – Bad Nauheim – Butzbach.

Die Flächen des Geltungsbereichs in Ober Wöllstadt sind im RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Diese Darstellungen werden auch auf den in südlicher und westlicher Richtung an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen fortgeführt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Hanauer Straße, die als Fläche für den Straßenverkehr sowie als überörtliche Fahrradroute dargestellt ist. Die nördlich angrenzenden Flächen sowie der Streifen östlich der Hanauer Straße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Abb. 2 Auszug RegFNP mit Eintragung der Lage des Geltungsbereichs



Quelle: blfp planungs gmbh (2022), Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main (2022)

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen keine Überschneidungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. OW/13 „Im krummen Gewinn“ mit anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Auf der Nordwestseite grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. OW/1, 1. Änderung. Für die hier angrenzenden Bereiche des Bebauungsplans Nr. OW/1, 1. Änderung gelten die folgenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maximale Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Bauweise	=	offen (o)

Der Bereich östlich der Hanauer Straße wurde mit einer Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und auf Grundlage von §34 BauGB bebaut.

4.3. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

4.4. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellenschutzgebiete:

Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk

- Qualitative Schutzzone I

Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim

- Quantitative Schutzzone D

Die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Der Wöllstädter Ortsteil Ober-Wöllstadt liegt rd. 3 km südlich der Kreisstadt Friedberg mit einem vielfältigen Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Ober-Wöllstadt an der Hanauer Straße, die hier den Ortseingang bzw. -ausgang in Richtung Nieder-Wöllstadt bildet.

Abb. 3 Hanauer Straße Richtung Ortsausgang (links) und Richtung Ortsmitte Ober Wöllstadt (rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

Die nächstgelegenen Einrichtungen zur Lebensmittelversorgung sind der Nahkauf in Ober-Wöllstadt (rd. 500 m) und der REWE-Markt in Nieder-Wöllstadt (rd. 1 km). Als wichtige Infrastruktureinrichtungen sind in Ober-Wöllstadt zudem zwei Kindertageseinrichtungen, die Grundschule Ober-Wöllstadt, die Römerhalle (Bürgerhaus) mit angrenzendem Sportplatz und mehrere Spielplätze vorhanden.

Abb. 4 Blick auf das Plangebiet von der Hanauer Straße



Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

Die Gehweg- und Straßenverkehrsflächen der Hanauer Straße wurden im Bereich des Ortseingangs in den letzten Jahren erneuert und umgestaltet. Allerdings wirkt der Ortseingang aufgrund der einseitigen Bebauung etwas unausgeglichen. Hier besteht die Gelegenheit den Straßenraum durch das geplante Bauvorhaben zu fassen und so den Ortseingang ansprechender zu gestalten.

Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Großteil als Obstwiese mit einem jungen Baumbestand genutzt. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebiets Versorgungsanlagen der OVAG und der Deutschen Glasfaser GmbH.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die gute Lage und Anbindung in Verbindung mit den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sehr gut für die geplante Entwicklung als Wohn- und Ärztehaus geeignet.

Abb. 5 Versorgungsanlagen (links) und Bebauung östlich der Hanauer Straße (rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hanauer Straße in rd. 350 m Entfernung an die Bundesstraßen B45 und B3 angebunden. Über die beiden Bundesstraßen sind die Innenstädte von Frankfurt am Main und Hanau jeweils in rd. 25 km Entfernung erreichbar. Die Innenstadt von Friedberg ist mit dem Pkw rd. 10 Minuten entfernt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der BAB 5 in Rosbach v. d. Höhe ist über die Kreisstraße K11 ebenfalls in rd. 10 Minuten erreichbar.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Ober-Wöllstadt verfügt nicht über einen eigenen Bahnanschluss. Der nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt befindet sich rd. 2 km vom Plangebiet entfernt im Ortsteil Nieder-Wöllstadt. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S6 Frankfurt – Friedberg. Die Bahntrasse der S6 wird derzeit ausgebaut. In Friedberg und Frankfurt besteht Anschluss an den regionalen ÖPNV sowie an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Der Ortsteil Ober-Wöllstadt ist über die Buslinien FB 70 (Nidderau – Bad Nauheim) und FB 71 (Niddatal – Friedberg) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut an den Ortskern von Ober-Wöllstadt angebunden. Zudem besteht eine Fußwegeverbindung nach Nieder-Wöllstadt, über die beispielsweise der REWE-Markt in rd. 17 Minuten und der S-Bahnhaltepunkt Nieder-Wöllstadt in rd. 25 Minuten erreicht werden können.

Für Fahrradfahrer besteht neben der Möglichkeit zur Nutzung des lokalen Radwegenetzes auch Anschluss an die Themenroute „Apfelwein- und Obstwiesenroute | Regionalschleife Wetterau“.

5.3. Bodenschutz

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. OW/13 wurden von der Gemeinde Wöllstadt neben dem ausgewählten Standort „Im krummen Gewinn“ zwei weitere Standorte in Ober-Wöllstadt untersucht. Insbesondere wurde geprüft, ob die beabsichtigte Entwicklung auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden kann. Nach eingehender Prüfung fiel die Entscheidung für den Standort „Im krummen Gewinn“, da hier die besten Voraussetzungen vorliegen.

5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan wird die Überbauung bzw. Befestigung von bisher unversiegeltem Boden ermöglicht. Dies betrifft die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellplatzflächen und die erforderlichen Zuwege.

Die zusätzliche Flächenversiegelung wird auf die tatsächlich benötigten Flächen beschränkt und die Beläge der Stellplätze sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in diesem Umfang nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur in geringem Maße zu erwarten sind.

5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Wöllstadt sind keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

5.4. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung auf Basis des hessischen Leitfadens zur Artenschutzprüfung (HMUELV 2011) erarbeitet.

Freilanduntersuchungen erfolgten zu den Brutvögeln, der Zauneidechse sowie zu möglichen Horsten und Baumhöhlen. Während sämtlicher Begehungen wurde zudem auf andere, ggf. planungsbedeutsame Arten geachtet.

Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass dem Geltungsbereich selbst nur eine geringe vogelkundliche Bedeutung zukommt. Aus anderen Artengruppen konnten keine relevanten Arten nachgewiesen werden.

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurde im Zuge der Abschichtung und Relevanzprüfung festgestellt, dass nur Brutvögel des Untersuchungsgebiets einer einzelartenbezogenen Prüfung bedurften. Der einzelartenbezogenen Prüfung wurden auf Basis der vorhergehenden Prüfschritte drei Vogelarten (Girlitz, Haussperling und Stieglitz) zugeführt. Für diese Arten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Funktional wirksame Maßnahmen sind artenschutzrechtlich nicht geboten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich relevante Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Der Wegfall der Hochstamm-Obstbäume wird auf einer bestehenden, lückigen Streuobstwiese im nahen Umfeld durch eine entsprechende Neupflanzung umfassend kompensiert.

5.5. Wasserwirtschaft

5.5.1. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser kann über den Anschluss an das bestehende öffentliche Wassernetz der Gemeinde Wöllstadt sichergestellt werden.

5.5.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets wird über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Ober-Wöllstadt sichergestellt.

5.5.3. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$WA = 800 \text{ l/min.}$$

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des Plangebiets mit einem Gebäude in zweigeschossiger Bauweise sowie Unterkellerung und Staffelgeschoss vor. Die für die Nutzung des Gebäudes erforderlichen Stellplätze werden auf einem oberirdischen Parkplatz nördlich des Gebäudes nachgewiesen. Erschlossen wird das Grundstück von der Hanauer Straße aus. Hier ist eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereichs geplant.

Durch die geplante Bebauung wird der Straßenraum gefasst und es wird ein Gegengewicht zu der Bebauung östlich der Hanauer Straße geschaffen. Gleichzeitig wird die Ortseingangssituation betont und durch zeitgemäße Architektur aufgewertet.

Abb. 6 Lageplan / Städtebauliches Konzept



Quelle: Möller Architekten (2022)

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung sinnvoll, da das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und vorwiegend für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen soll. Ergänzend übernimmt die im Erdgeschoss angedachte Arztpraxis eine wichtige Versorgungsfunktion – auch für die angrenzenden Wohngebiete und den gesamten Ortsteil. Auf diese Weise fügt sich das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ gut in die bestehenden städtebaulichen Strukturen ein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ausgeschlossen, da sie sich aufgrund des Flächenbedarfs und der durch den Betrieb zu erwartenden Emissionen nicht verträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen integrieren lassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dabei den in §17 BauNVO definierten oberen Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“. Zudem entspricht die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ im angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. OW/1, 1. Änderung.

Ziel der Festsetzung ist es eine der Lage des Gebiets angemessene und zum Charakter der umliegenden Siedlungsbereiche passende städtebauliche Dichte zu schaffen sowie den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

2.2. Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte GFZ von 0,7 ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und entspricht der maximal zulässigen GFZ im angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ innerhalb des Bebauungsplans NR. OW/1, 1. Änderung.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich am städtebaulichen Konzept sowie an der bestehenden Bebauung in der Umgebung. In zweigeschossiger Bauweise (mit einem zulässigen Staffelgeschoss) fügt sich das neue Gebäude harmonisch in das Ortsbild ein.

3. Bauweise

Die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte offene Bauweise (o) stellt eine zum Charakter der Umgebung passende aufgelockerte Baustruktur mit gut nutzbaren Freiräumen sicher.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen leitet sich aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Die östliche Baugrenze (an der Hanauer Straße) wird mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche geführt und greift somit die Flucht der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung auf.

An den anderen drei Seiten des Baufensters orientieren sich die Baugrenzen ebenfalls an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung. Allerdings wird hier ein gewisser Spielraum für ggf. erforderliche Anpassungen im Rahmen der Hochbauplanung gelassen.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr im nördlichen Teil des Geltungsbereichs untergebracht wird und die attraktiveren Grundstücksflächen östlich, westlich und südlich der geplanten Bebauung den Bewohnern/Nutzern als Freiräume zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen sowie auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird gewährleistet, dass z.B. eingehauste Fahrradabstellplätze, Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen oder Müllsammelstellen flexibel in die Gestaltung der Außenanlagen integriert werden können.

6. Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets wurde ein Teil der Hanauer Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehenden Versorgungsanlagen der OVAG und der Deutschen Glasfaser GmbH wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Somit wird der Standort der Versorgungsanlagen langfristig planungsrechtlich gesichert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird festgesetzt, dass Versorgungsanlagen mit einem Grenzabstand kleiner als 3 m aber größer als 0 m zu errichten sind.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenchutz) sowie als vorsorgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für eventuell von der Planung betroffene Tierarten werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

8.1.1. Insektenschonende Beleuchtung

Um eine Beeinflussung insbesondere von Insekten durch die Außenbeleuchtung zu vermeiden, wird die Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (z.B. warmweiße LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren) und Lampengehäusen festgesetzt. Durch die Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln und von Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, wird sichergestellt, dass von der Außenbeleuchtung eine möglichst geringe Störung ausgeht. Um das Eindringen von Insekten in das Lampengehäuse auszuschließen, sind geschlossene Gehäuse zu verwenden.

8.1.2. Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Fenstern und Fassaden mit mehr als 3 m² Fläche geeignete Vorkehrungen umgesetzt werden müssen, um eine vermehrte Kollision von Vögeln zu vermeiden. Die Auswahl und Beurteilung der erforderlichen Vorkehrungen ist im Rahmen des Bauantrags vorzunehmen

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die beiden vorhandenen Straßenbäume innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs der Hanauer Straße sind dauerhaft zu erhalten, gegen Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Neben dem Erhalt der ökologisch wertvollen Bäume soll mit dieser Festsetzung auch die städtebauliche Gestaltungsqualität im Ortseingangsbereich sichergestellt werden.

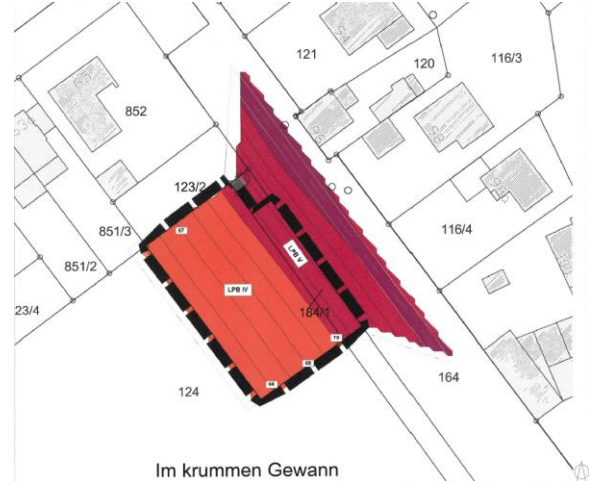
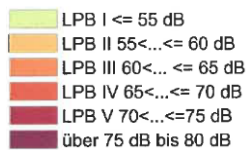
10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gemäß der erstellten „Schalltechnischen Stellungnahme“ zum Bauleitplanverfahren ist im Plangebiet mit Lärmwertüberschreitungen durch Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Das Plangebiet ist tagsüber den Lärmpegelbereichen III und IV sowie nachts den Lärmpegelbereichen IV und V zuzuordnen (vgl. Abb. 7). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

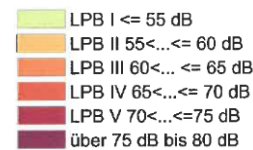
Abb. 7 Lärmpegelbereiche tags und nachts



Lärmpegelbereiche tags



Lärmpegelbereiche nachts



Quelle: Schalltechnische Stellungnahme P22010, GSA Ziegelmeyer GmbH (2022)

Aufgrund der geringen Entfernung zur Lärmquelle (Hanauer Straße) sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Der erforderliche Schallschutz ist daher durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven (objektbezogenen) Schallschutz ergeben sich dabei aus den in Abb. 7 dargestellten Beurteilungspegeln (Lärmpegelbereichen) in Verbindung mit der DIN 4109.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in Räumen im Lärmpegelbereich \geq IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen ist. Damit wird dem besonderen Schutzbedürfnis dieser Räume Rechnung getragen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen hergestellt werden kann.

B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Stellplätze

Um der Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt auszuüben, wird festgesetzt, dass Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um einen angemessenen Grünanteil innerhalb des Plangebiets zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. OW/13 „Im Krummen Gewinn“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

Anlagen

GSA Ziegelmeyer GmbH (2022): Schalltechnische Stellungnahme P 22010

Planungsbüro Gall (2022): Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung