



**Gemeinde Limeshain**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A**  
**„Süd-West“**  
**Ortsteil Hainchen**

**B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**19.09.2018**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	.....3
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	.....3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	.....3
3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen	.....3
3.2 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	.....4
4. Änderungsverfahren	.....4
4.1 Verfahrensstand	.....5
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	.....5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	.....5
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	.....6
5.3 Gestaltungsfestsetzungen	.....6
6. Erschließung	.....7
7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	.....8
8. Flächenbilanz	.....9

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Süd-West“ aus dem Jahr 2006. Dieser liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hainchen der Gemeinde Limeshain. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,97 ha und liegt zwischen der Hanauer Straße, der Industriestraße, der Werkstraße und dem Altenstädter Weg. Er umfasst die Flurstücke 321/3, 321/7, 321/14, 321/15, 321/16, 321/17 und 322 der Flur 3 in Hainchen. Der Bereich entlang der Werkstraße ist gemischt bebaut (Wohnen und Gewerbe). Bei dem östlich davon gelegenen Bereich handelt es sich um derzeit brach liegende ehemals gewerblich genutzte Flächen.

## 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 A „Süd-West“ wurde am 21.03.2006 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 14.07.2006 zur Rechtskraft gebracht.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die derzeit brach liegenden ehemals gewerblich genutzten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund des derzeit hohen Wohnungsbedarfs soll insbesondere eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Hierzu existiert ein Konzept einer Wohnungsbaugesellschaft, welches 24 Wohneinheiten vorsieht, die von einer Privatstraße erschlossen werden sollen.

Bei der derzeitigen Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet wäre die projektierte Wohnbebauung jedoch auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung an der Werkstraße nicht genehmigungsfähig, da bei einem Mischgebiet etwa zur Hälfte eine gewerbliche und zur Hälfte eine wohnliche Nutzung anzustreben ist.

Eine Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wäre hingegen aus Immissionsschutzgründen ebenfalls problematisch, da sich jenseits der Industriestraße ein Gewerbegebiet anschließt.

Daher soll der Änderungsbereich auf Empfehlung der Kreisbauaufsicht des Wetteraukreises in ein „Urbanes Gebiet“ umgewidmet werden. Urbane Gebiete wurden im Jahr 2017 als neuer Baugebietstyp in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Ähnlich wie Mischgebiete dienen sie ebenfalls dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein.

Zudem weist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tagsüber mit 63 dB(A) leicht erhöhte Immissionsrichtwerte gegenüber einem Mischgebiet (60 dB(A)) auf. Nachts liegen die Immissionsrichtwerte bei beiden Baugebietskategorien bei 45 dB(A).

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen

### 3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929. Gemäß dieser Verordnung sind Eingriffe und Bohrungen >20m genehmigungspflichtig. Des Weiteren liegt das Gebiet in der Zone III des sich zur Zeit im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkbrunnen. Zum Schutz der Wassergewinnungsanlage sind die Verbote der vorgeesehenen Schutzverordnung zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE).

### 3.2 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z. B. Bombenblindgängern, zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Da das Maß der zulässigen Nutzung im Gebiet MU2 von der bisher dort gültigen GRZ von 0,6 auf nun 0,4 herabgesetzt wird, sind Bodenschutzbelange nicht negativ betroffen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kann eine brachliegende Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen Bedarf an Wohngrundstücken decken, der ansonsten im bisherigen Außenbereich verwirklicht werden müsste.

## 4. Änderungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung soll dazu dienen, die vorhandene brachliegende Fläche wieder mit einer ortstypischen Funktion sinnvoll zu nutzen.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des ver-

einfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

#### 4.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 11.09.2018 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 28.09.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 01.10.2018 bis 08.10.2018, Bekanntgemacht: 28.09.2018.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde in § 3 (2) geregelt, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ist. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 22.10.2018 bis 22.11.2018, Bekanntgemacht: 28.09.2018.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

### 5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung wird als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6a (2) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 6a (3) BauNVO. Wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke als unzulässig festgesetzt. Dadurch sollen die Hauptfunktionen Wohnen und nicht störendes Gewerbe gestärkt werden. Aus dem gleichen Grund werden die im § 6a (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen.

Das Urbane Gebiet wird gegliedert in ein MU1 und ein MU2, welche sich hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung unterscheiden. Im gewerblich geprägten MU1 werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) die Nutzungsmaße des vormaligen Mischgebiets MI2 beibehalten, während für das MU2 die Nutzungsmaße des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes übernommen werden, um die angedachte Wohnbebauung dem ortsüblichen Maßstab anzupassen.

Die GRZ wird somit für das MU1 mit 0,6 und für das MU2 mit 0,4 festgesetzt. Damit wird dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.



Die Zahl der Vollgeschosse wird für beide Teile des Urbanen Gebietes auf zwei begrenzt. Die maximale Traufhöhe bleibt in beiden Gebieten wie bei dem Ursprungs-Bebauungsplan bei 7m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe wird auf 11 m festgeschrieben. Durch diese Nutzungsmaße werden zwei Vollgeschosse mit einem Sockel und einem Dachgeschoss ermöglicht, welches kein Vollgeschoss bildet. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, festgesetzt. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Gebiet MU1 wird zur öffentlichen Straßen einen Abstand von 3 m zur Straße eingehalten. Aufgrund der bestehenden Bebauung, die teilweise bis zur hinteren Grundstücksgrenze reicht, wird diese auch als hintere Baugrenze gewählt. Im Gebiet MU2 werden die Baugrenzen dagegen enger gefasst und lassen nur die projektierte Bebauung mit einem Maß von 6m mal 12 m je Doppelhaushälfte, bzw. 12 m mal 12 m je Einzelhaus zu. Da die Baugrenzen in der Regel ein unterschiedliches Verhältnis zur Grundstücksgröße als die festgesetzte GRZ ergeben, wird bestimmt, dass jeweils das engere Maß gelten soll.

Es bleibt bei der bisher festgesetzten offenen Bauweise. Jedoch wird die bisherige Festsetzung, dass Wohnhäuser nur als freistehende Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m zulässig sind im MU2 um Doppelhäuser ergänzt. Doppelhäuser erfordern geringere Grundstücksgrößen und können kostengünstiger errichtet werden, zudem sind sie energieeffizienter als einzeln stehende Gebäude. Die maximale Gebäudelänge wird in Gebiet MU2 durch die Baugrenze bestimmt.

Garagen und Stellplätze sollen im Gebiet MU2 nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung untergebracht werden. Um die Straßenfronten im neu zu gestaltenden Gebiet MU2 nicht durch Stellplätze dominieren zu lassen, wird festgesetzt, dass höchstens 50% der Länge des Straßenabschnitts eines Baugrundstücks durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf und dass bei Eckgrundstücken jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben hat. Da dies bei der bestehenden Bebauung im MU1 so nicht eingehalten wird, wird für dieses Gebiet auf eine solche Festsetzung verzichtet.

Die Festsetzung, dass je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig sind, wird für das Gebiet MU1 unverändert übernommen. Im Gebiet MU2 wird sie auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

## 5.3 Gestaltungsfestsetzungen

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wie bereits unter Punkt 5.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ erwähnt, ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Damit wird sichergestellt, dass sich das neue Baugebiet der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung anpasst.

Aus diesem Grund und im Hinblick auf das zukünftige Orts- und Landschaftsbild wird außerdem die Dachneigung festgesetzt. Für das Gebiet MU1 wird die Festsetzung, dass für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung bis zu 45° zulässig sind, unverändert übernommen. Für das

Gebiet MU2 werden dagegen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zugelassen. Hierdurch soll den Bauherren einerseits eine größere Freiheit bei der Wahl der Dachform gegeben werden, andererseits durch eine engere Spanne im Grad der Neigung ein einheitlicheres Bild geschaffen werden. Flach geneigte Dächer unter 5° werden jedoch für zulässig erklärt, wenn sie extensiv begrünt werden. Grund hierfür ist der ökologische Nutzen einer Dachbegrünung.

Zur gestalterischen Anpassung an die Dachlandschaft in Hainchen wird zudem festgesetzt, dass Dach- eindeckungen nur in Form von Tonziegeln und Dachsteinen in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie als beschichtetes Zinkblech und dauerhafter Begrünungen zulässig sind. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedekte) Dächer sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) werden nicht vorgeschrieben, sie sind aber zulässig und werden empfohlen.

Aus den bereits genannten Gründen bildet auch die Fassadengestaltung im Planungsgebiet ein wesentliches Element zur Einbindung in das Ortsbild. Zur Fassadengestaltung dürfen daher keine hell glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien Verwendung finden. Eine Fassadenbegrünung wird zwar nicht ausdrücklich festgesetzt, ist aber zulässig.

Die Festsetzung zur Grundstücksgestaltung soll eine landschaftsgerechte Grüngestaltung der Baugrundstücke gewährleisten.

Für das Gebiet MU2 werden Grundstückseinfriedungen ausschließlich als offene Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m und einem Mindestbodenabstand von 0,15 festgesetzt. Hierdurch soll eine Einbindung in das Ortsbild erreicht werden und das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren ermöglicht werden. Mauer- und Betonsockel werden aus diesem Grund für unzulässig erklärt. Für das Gebiet MU1 wird auf eine solche Festsetzung jedoch verzichtet, da hier bereits höhere Mauersockel vorhanden sind.

Aus Bodenschutzgründen erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung.

Zur einheitlichen Gestaltung des zukünftigen Ortsbilds wird zudem festgesetzt, dass Doppelhäuser in weitgehender äußerer Übereinstimmung auszubilden sind. Auch die Festsetzung zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern dient diesem Zweck.

## 6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig vorhanden, sowohl bezüglich des Verkehrs als auch der Ver- und Entsorgung.

Für die innere Erschließung der projektierten Wohngrundstücke im MU2 werden Privatstraßen in einer Breite von 5 m festgesetzt, die der Gesamtheit der zukünftigen Grundstückseigentümer zugeordnet werden.

Anstelle der bisherigen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ im Kreuzungsbereich Hanauer Straße/Industriestraße wird nun eine private Grünfläche „Randeingrünung“ festgesetzt, da die Fläche mit im Grundstücksbesitz des Investors ist und bei der Grundstücksaufteilung wie die Privatstraßen als Gemeinschaftseigentum den zukünftigen Grundstückseigentümern zugeordnet wird. Am Rande dieser Grünfläche wird die Erschließungsstraße um Parkbuchten für vier PKW verbreitert.

Zur Unterbringung weiterer Fahrzeuge werden Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Gebiets MU2 festgesetzt, die den Wohngrundstücken im östlichen Baufeld zugeordnet werden sollen, da die Grund-

stücksbreite hier keine zwei nebeneinanderliegenden Garagen/Stellplätze zulässt und gefangene Stellplätze vermieden werden sollen.

Östlich der Gemeinschaftsstellplätze wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier kann eine Trafostation sowie ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung des Gebietes untergebracht werden.

Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Diese Form der Entwässerung wird beibehalten. Jedoch sind zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet MU2 Zisternen mit einer Mindestgröße von jeweils 2,5 m<sup>3</sup> je Wohngebäude (jede Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude) zu schaffen. Das dort gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit dieser Festsetzung soll ein schonender Umgang mit der Ressource Wasser gefördert werden.

Eine bisher im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende bestehende Regenwasserkanalleitung soll um ca. 7 m nach Osten verlegt werden, so dass sie unterhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße liegt. Für diese wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Limeshain festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. steht für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden mit ausreichendem Druck zur Verfügung.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kann eine brachliegende Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen Bedarf an Wohngrundstücken decken, der ansonsten im bisherigen Außenbereich verwirklicht werden müsste. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für das Plangebiet existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan, sodass mit der Änderung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die sich hauptsächlich auf die Biotopstrukturen und Tierarten auf der brachgefallenen Gewerbefläche beziehen und die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Juni 2018.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminimierung. Gleichzeitig wird eine intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bei. Für die Hauptgebäude werden zunächst geneigte Dächer festgesetzt, um eine dem vorhandenen Ortsbild entsprechende Dachlandschaft zu erreichen; Dächer mit einem höheren Neigungswinkel lassen eine Dachbegrünung jedoch i.d.R. nicht zu. Hauptgebäude mit flach geneigten Dächern sind dagegen nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Mit einer Reduzierung der GRZ von vormals 0,6 auf 0,4 im Bereich des MU2 wird die zulässige Versiegelung im Gebiet reduziert. Weiterhin wird die Oberflächenversiegelung dahingehend beschränkt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vor-



sieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet sind Eingriffe und Bohrungen >20 m genehmigungspflichtig.

Mit den Hinweisen zum Artenschutz, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden dürfen und die vorhandenen Lagerhallen vor Abriss auf Fledermäuse kontrolliert werden müssen, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 45 BNatSchG verhindert werden.

## 8. Flächenbilanz

Die Fläche der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 0,97 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Urbanes Gebiet MU1</b>		<b>0,23</b>
davon überbaubar mit Hauptanlagen (GRZ=0,6)	0,14	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,8)	0,18	
<b>Urbanes Gebiet MU2</b>		<b>0,57</b>
davon überbaubar mit Hauptanlagen (GRZ=0,4)	0,23	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,6)	0,34	
davon Fläche für Gemeinschaftsstellplätze	0,03	
<b>Private Straßenverkehrsfläche</b>		<b>0,15</b>
<b>Private Grünfläche</b>		<b>0,02</b>
<b>Fläche für Versorgungseinrichtungen</b>		<b>0,01</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,97</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aßlar, 19.09.2018

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

*Christian Koch*