



Lageplan

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# STADT BUTZBACH

## Bebauungsplan "Brühlgasse"

*- Entwurf -*

Maßstab:

1:500

Datum:

Februar 2023

Gezeichnet:

us



Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann  
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

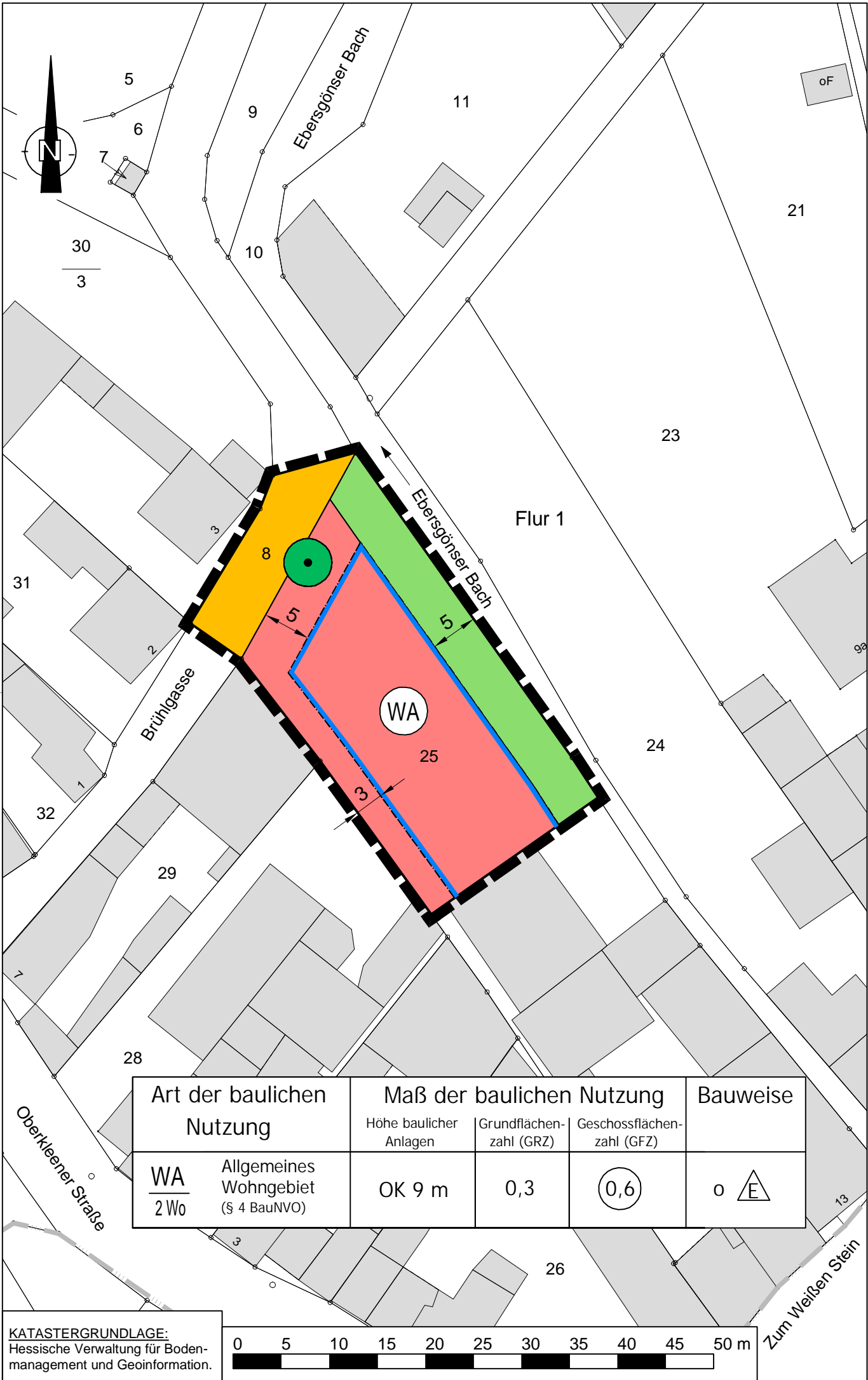
📧 Parkstraße 11

61231 Bad Nauheim

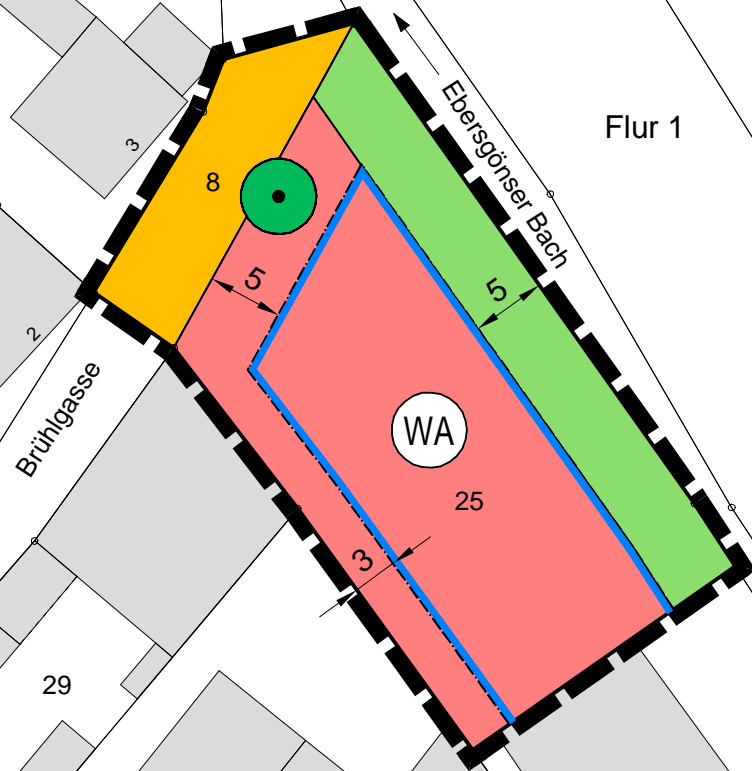
☎ (0 60 32) 92 32 841

📞 (0 175) 223 16 10

✉ mail@ulrich-stuedemann.de

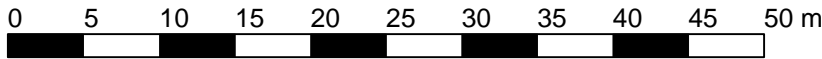


30  
3



Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
		Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	OK 9 m	0,3	(0,6)	o  E
<b>2Wo</b>					

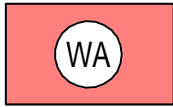
**KATASTERGRUNDLAGE:**  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann  
Freischaffender Stadtplaner AKH  
Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim

# PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

OK

Max. Höhe (Oberkante) Gebäude

Bezugspunkt: Mitte angrenzende Straßenverkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche: Uferbereich

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

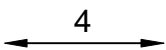


Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

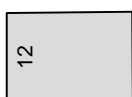


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen



Gebäudebestand



Grenze der Flur



# Stadt Butzbach

## Stadtteil Ebersgöns

### Bebauungsplan „Brühlgasse“

---

Textfestsetzungen und Hinweise

Entwurf

Stand: Februar 2023

*Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes und ergänzen die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung. 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, §§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
    - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - 2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
    - 2.2 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
  - 3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 23 (1) Hessisches Wassergesetz (HWG) als private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen (z.B. Einfriedungen, Terrassen, Gartenhütten, Garagen, Spielgeräte u.a.), eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind hier nicht zulässig.
  - 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
    - 4.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss der bestehende Gerätehütte nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
    - 4.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
    - 4.3 Der zur Erhaltung festgesetzte Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

#### 1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 40° Grad zulässig.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

#### 1.2 Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind 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 mind. 10 cm, bei Verwenden eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Eine Begrünung von Garagendächern mit einer Dachneigung von unter 10° ist nur dann nicht erforderlich, wenn auf ihnen eine Photovoltaikanlage von mindestens 10 m<sup>2</sup> installiert wird.

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

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

### 3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

## C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Es werden folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugrundstück festgesetzt:

Drosselabfluss-Spende aus dem Geltungsbereich des B-Planes  $Q_{dr} = 0,3 \text{ l/s}$

Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Geltungsbereich des B-Planes  $V_{ret} = 5,00 \text{ cbm}$

## D Hinweise

### 1 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).



# Stadt Butzbach

## Bebauungsplan „Brühlgasse“

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: Februar 2023



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation .....	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	7
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB.....	7
4	Planinhalte und Festsetzungen .....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.3	Zahl der Wohnungen.....	11
4.4	Verkehrsflächen.....	11
4.5	Grünflächen .....	11
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO.....	12
4.8	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG .....	12
5	Umweltbelange .....	13
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	13
5.2	Bodenschutz.....	13
5.3	Artenschutz.....	14
6	Verfahrensablauf.....	15
7	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen.....	15

## 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 potenziellen 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.

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Ebersgöns“ von 1968 ist der rückwärtige Bereich des Anwesens „Am weißen Stein 13“ (heute Flurstück 25) nicht als bebaubare Fläche festgesetzt, sondern dem Außenbereich zugeordnet.

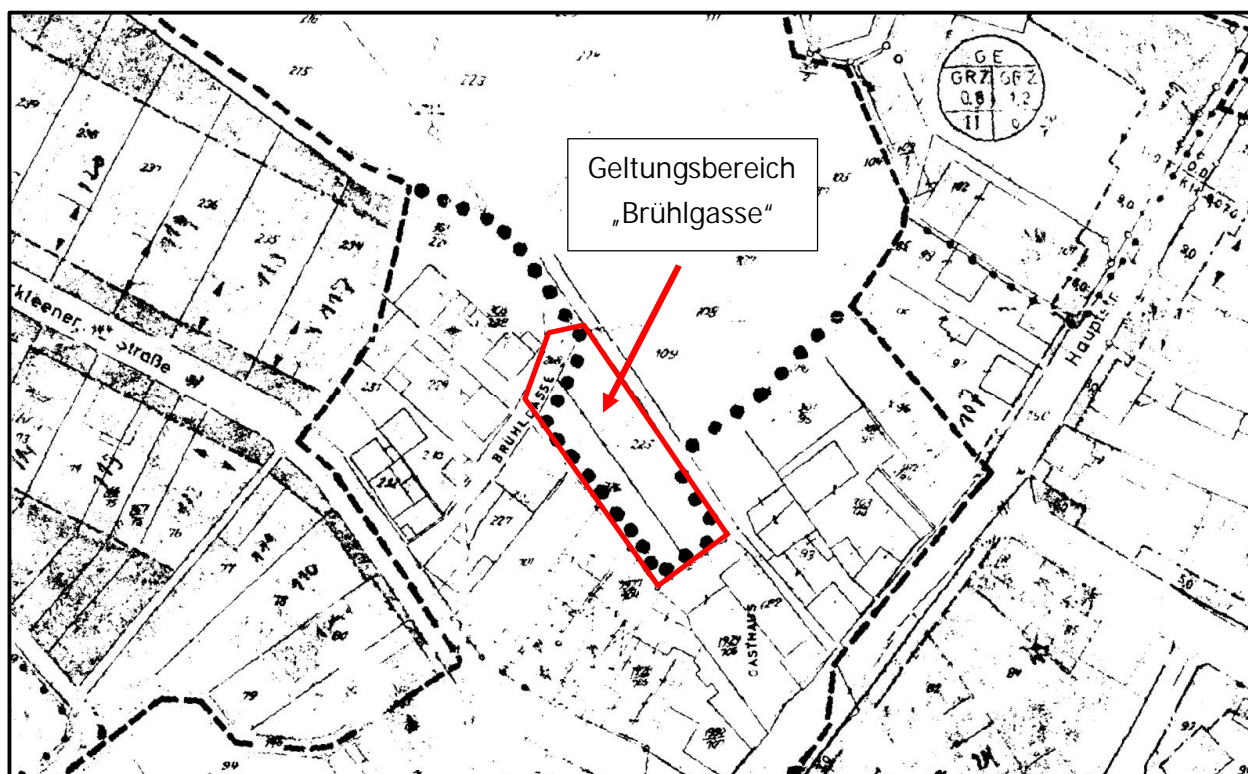


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Ebersgöns“

Städtebaulich liegt hier jedoch eine Baulücke vor, da dieser Grundstücksteil von drei Seiten mit Bebauung umgeben ist. Das Grundstück bietet sich somit für eine Nachverdichtung an.

Das derzeitige Wohnhaus (Hofreite) des Grundstückseigentümers ist nicht barrierefrei, weshalb aus Altersgründen ein Neubau erforderlich ist. Das neue Gebäude soll als Null-Energie- bzw. Niedrig-Energie-Haus errichtet werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt von der Brühlgasse aus.

Eine Einbeziehung der östlich des Ebersgönsener Baches gelegenen hinteren Grundstücksflächen kommt auf Grund mangelnder Erschließungsmöglichkeiten (insbesondere fehlende Straßenanbindung) nicht in Frage.

Da es sich der Planung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen für die Schaffung von Wohnnutzung handelt (§ 13b BauGB), kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 31.10.2022 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

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 Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ebersgöns. Das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück gehört zur Straße „Am weißen Stein 13“. Eine Zuwegung existiert hier jedoch nur durch die vorhandene Hofreite hindurch. Verkehrlich grenzt das Grundstück im Norden an die Brühlgasse. Östlich verläuft der Ebersgönsener Bach. Nordöstlich grenzen Gartenflächen an, während das Grundstück im Westen und Süden von der engen Ortskernbebauung umgeben ist.

Topographisch ist das Gelände weitgehend eben und liegt auf ca. 246 m üNN (Höhenangaben aus Google Earth).



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 8 (teilweise) und 25 (teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Ebersgöns mit einer Größe von 966 m<sup>2</sup>.

(Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.)

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlgasse“

## 2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück wird derzeit als Garten (Rasenflächen) genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine kleine betonierte Fläche. Auf dem Grundstück stehen vier Obstbäume sowie eine Zeder an der Böschungskante zum Bach. Das Grundstück ist im Norden zur Brühlgasse hin mit einem Stabgitterzaun (mit Tor) eingezäunt, zum Bachlauf im Osten ist keine Einzäunung vorhanden. Im Westen befinden sich eine Grenzbebauung bzw. Mauern.

Der Ebersgönser Bach verläuft auf dem angrenzenden Flurstück 10 in einem tiefen Grabenprofil. Südlich des Geltungsbereichs grenzen die Scheunengebäude der Hofreite an, an der westlichen Grenze steht ein sehr hohes Scheunengebäude (gehört zur Oberkleener Straße 7). Die Wohngebäude in der Brühlgasse Nr. 1-3 sind zweigeschossig mit Dachgeschoss (Satteldach).



Abbildung 4: Blick von Norden



Abbildung 5: Ebersgönser Bach



Abbildung 6: Angrenzende Scheune



Abbildung 7: Blick nach Osten

In der Brühlgasse sind öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Durch die geringfügige Nachverdichtung ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Wasserverbrauch oder Abwasseranfall zu rechnen.

Die Brühlgasse ist asphaltiert und besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 4 m.

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

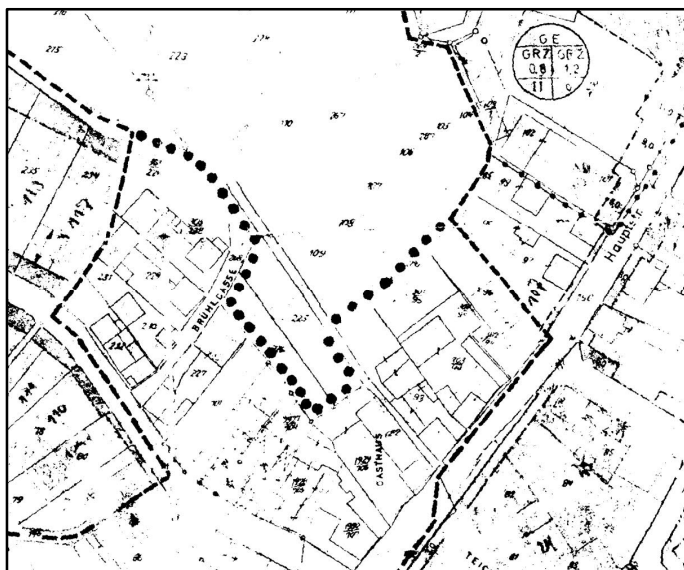


Abbildung 8: Bebauungsplan von 1967

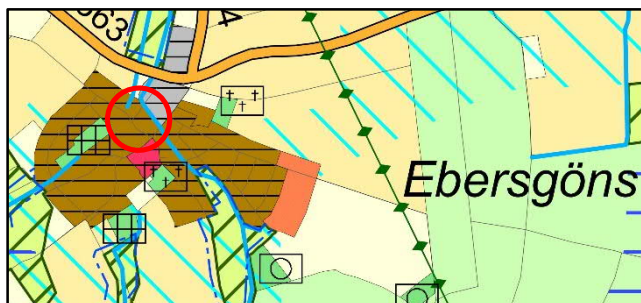
Im alten Bebauungsplan Nr. 1 von 1968 ist das betroffene (heutige) Flurstück 25 als Außenbereich deklariert, während die angrenzenden bebauten Bereiche „Zum weißen Stein“ und „Brühlgasse“ als Innenbereich (§ 34 BauGB) dargestellt werden. Nordöstlich ist am Ortsrand ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan mit integrierter Klarstellungssatzung.

Insofern sind weder für das geplante Grundstück noch für die umgebenden Bereiche planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden.

### 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) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Gemischten Baufläche - Bestand. Die Festsetzung eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets innerhalb dieser Fläche widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung oder Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Abbildung 9: Regionaler Flächennutzungsplan  
2010 (RegFNP)

Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die geltende 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, Abbauf Flächen 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 Trinkwasser- und Überschwemmungsgebieten.

#### 3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Nach § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren auch für Flächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, angewendet werden.

Diese Regelung ist befristet, ein solches Verfahren konnte nur bis zum 31.12.2022 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Diese Frist wurde eingehalten (Aufstellungsbeschluss vom 31.10.2022). Das Verfahren muss zudem bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein (Satzungsbeschluss).

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB.

Die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 190 m<sup>2</sup> und durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Weiterhin schließt sich der Plan an die vorhandene Ortslage an.

Kumulativ sind auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a bzw. b BauGB erfüllt:

- Es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen. 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.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelenschutzgebieten vor, da Natura-2000 Gebiete in der näheren Planumgebung nicht vorhanden sind.
- 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. Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt 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 zu berücksichtigen.

## 4 Planinhalte und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks „Zum weißen Stein 13“ soll im Sinne der Nachverdichtung verbessert werden. Hierzu wird der hintere Bereich (bislang gemäß Bebauungsplan im Außenbereich liegend) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit die Bebauung mit einem Wohnhaus planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung eines Misch- oder Dorfgebietes kommt nicht in Frage, da es sich hier nur um einen kleinen Grundstücksteil handelt und weder gewerbliche noch landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen sind. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes können zudem Immissionskonflikte mit der umgebenden Bebauung sowie eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen im Umfeld (z.B. durch Festsetzung einer empfindlichen Nutzung wie einem Reinen Wohngebiet) vermieden werden.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird zudem nicht mehr für zeitgemäß erachtet. Gründe sind insbesondere die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, werden die zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet für die Ergänzung des Siedlungsgebiets als sinnvoll gehalten.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

#### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist.

2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel flächen- und verkehrsintensiv sind und das angrenzende Straßennetz zu stark belasten würden. Auch besitzen diese Nutzungen hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ein hohes Störpotential. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.



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), in einzelnen Räumen.

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 gesonderten Flächen festgesetzt werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. überbaubare Grundfläche (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt, um die zulässige Versiegelung zu minimieren. Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Als Zubehör zu den Hauptbaukörpern können grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Geräteschuppen, Terrassen, Mauern u.Ä. sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und auch unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche kann durch die genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,45 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,6 korreliert mit der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (2).

Damit sich die Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung einpasst, wird die max. Gebäudehöhe (Oberkante) auf 9 m festgesetzt.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden wird die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gesichert (d.h. keine Doppel- oder Reihenhausbauweise zulässig).

Die überbaubare Fläche des Grundstücks wird durch eine Baugrenze definiert, die zu den Nachbargrenzen einen angemessenen Abstand einhält (3 m zur westlichen Grenze, jeweils 5 m zur Brühlgasse und zum Ebersgönsener Bach). Die Baugrenze ist an der südlichen Seite offen, damit auch ein Anbau an den derzeitigen baulichen Bestand möglich ist.

Die Baugrenzen, dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden. Der in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist zu berücksichtigen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze und Garagen).

#### 4.3 Zahl der Wohnungen

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftete Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Charakter des dörflich geprägten städtebaulichen Umfelds nicht durch die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Zur gesicherten Erschließung wird die bestehende Straße „Brühlgasse“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### 4.5 Grünflächen

Da gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen, erfolgt für einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Ebersgönsener Baches die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Dieser Bereich darf zwar gärtnerisch genutzt werden, jedoch werden die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

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

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeiten (1.3. - 30.9.) nicht zulässig.

Zur Eingriffsminimierung wird ein alter Obstbaum zur Erhaltung festgesetzt.

#### 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Dachlandschaft der Umgebung ist von Satteldächern geprägt, so dass auch für das zukünftige Gebäude ein Satteldach mit entsprechender Dachneigung vorgeschrieben wird. Der Bebauungsplan enthält weiterhin Gestaltungsvorschriften zur Farbgebung der Dachlandschaft und Dachbegrünung von Garagen und Carports.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Stadtgebiet reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel nur straßenseitig zulässig.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

#### 4.8 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG

Die ausreichende Trinkwasserversorgung wird im Vorfeld des Bauantrags geklärt. Durch die Lage des Plangebiets ist von einer gesicherten Trinkwasserversorgung auszugehen.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) kann durch Satzung geregelt werden, dass im Stadtgebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen ist. Für die Regenwasserbewirtschaftung werden gemäß den Anforderungen des örtlichen Abwasserbetriebes entsprechende Parameter festgesetzt.

## 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 Aufstellung 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.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Änderung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Es werden jedoch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Textfestsetzungen A.4).

### 5.2 Bodenschutz

Für das Flurstück 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. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

Da durch die Planung erkennbar keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten sind, ist eine gesonderte Erfassung und Bewertung von Bodenfunktionen entbehrlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachverdichtung im Ortskernbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Da wie in Kapitel 5.1 bereits dargelegt die Kompensationspflicht nicht nur für den Biotopschutz, sondern auch für alle übrigen Schutzgüter - mit Ausnahme des Artenschutzes entfällt, ist eine hypothetische Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich, zumal für das Gebiet im Bodenviewer Hessen keine Daten vorliegen.

### 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 im Planbereich des Bebauungsplans keine Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind (siehe Bestandsbeschreibung Kapitel 2.2), kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden. Es gibt keine größeren oder älteren Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Auf Grund der bestehenden Bebauung und dem Fehlen jeglicher Sand- oder Schotterflächen sowie der Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen sind auch keine Lebensräume für Zauneidechsen oder sonstige Reptilien vorhanden.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potenziell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere kann bei späteren Baumaßnahmen dem Tötungsverbot leicht durch entsprechende Berücksichtigung bei Gehölzrodungen (außerhalb von Brutzeiten) begegnet werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Der Artenschutz greift zudem 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.

## 6 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	31.10.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 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 Laufe 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 Laufe des Verfahrens ergänzt...*