

Gemeinde Schöneck, Kilianstädten

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Nördlich Hanauer Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Planstand: September 2020

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan.....	5
1.3.2	Sonstige Belange der Raumordnung	5
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren.....	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Zulässige Haustypen.....	14
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	14
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	15
3.6.1	Stellplätze	15
3.6.2	Nebenanlagen.....	15
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.8	Verkehrsflächen	15
3.9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.2	Fassadengestaltung.....	16
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter.....	16
4.4	Einfriedungen	16
4.5	Pkw-Stellplätze.....	16

5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
5.1	Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
7	Immissionsschutz	18
8	Klimaschutz	19
9	Baugrund und Boden	20
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	21
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	23
10.4	Abwasserbeseitigung	24
10.4.1	Gesicherte Erschließung	24
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	24
10.4.3	Kosten und Zeitplan.....	25
10.5	Abflussregelung	25
11	Altablagerungen und Altlasten	26
12	Denkmalschutz	26
13	Bodenordnung	30
16	Verfahrensstand	31

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Auf dem Gelände des ehemaligen Jagdhauses soll sich im Osten des Ortsteils Kilianstädten ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entwickeln. Entstehen soll dort Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage und Aufzug, der durch seine Schwellenlosigkeit und den geplanten kleineren Einheiten für viele Alters- und Bevölkerungsgruppen attraktiv ist.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abb. 1: Übersicht (genordet ohne Maßstab)



Quelle: www.opentopomap.org

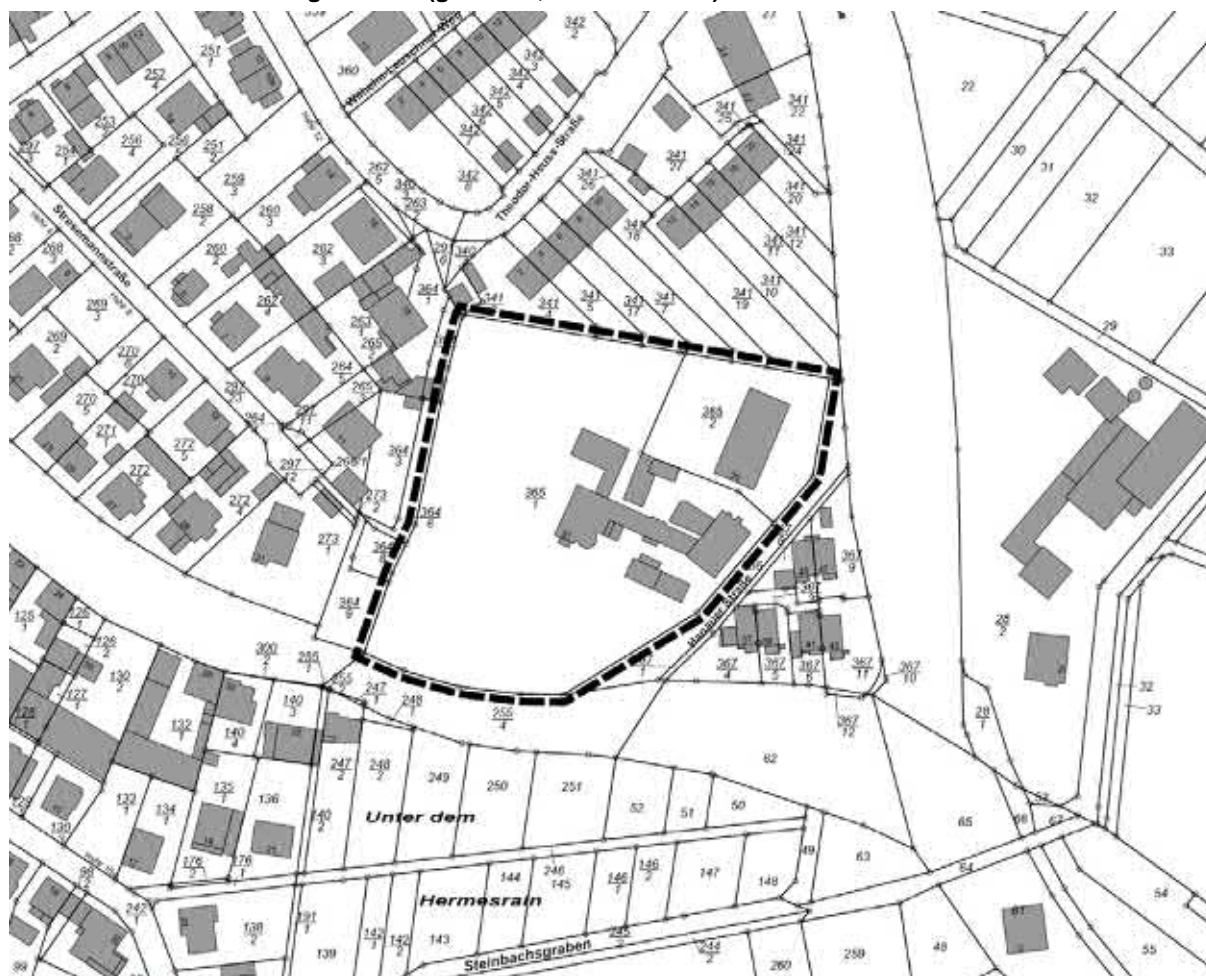
 Geltungsbereich

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flächen Gemarkung Kilianstädten, Flur 8, Flurstück 365/1 und 365/2 mit einer Gesamtgröße von rd. 9.140 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohngebäude
- Westen: Wohngebäude
- Süden: Hanauer Straße und Wohngebäude (Doppelhäuser)
- Osten: Hanauer Straße

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich Wohnbaufläche-Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Sonstige Belange der Raumordnung

Schöneck ist als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt am Rande des Verdichtungsraums. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen Budesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden. Die Wohnortgemeinde wuchs durch den seit 1987 kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2004 auf rd. 11.500 Einwohner und bis 09/2019 auf 11.976 Einwohner¹. Schöneck befindet sich an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse sowie Regionalachse Bad Vilbel-Nidderau. Die Ortsteile Oberdorfelden, Kilianstädten und Budesheim verfügen über Bahnhaltepunkte an der Niddertalbahn (RB 34) Bad Vilbel-Stockheim.

¹ www.statistik.hessen.de (Abfrage 17.02.2020)

Die RB 34 wurde modernisiert mit mehr Taktverdichtung, mehr Durchbindungen nach Frankfurt und verkürzten Fahrtzeiten zur besseren Einbindung in den Integralen Taktfahrplan.

Der Ortsteil Kilianstädten wurde zudem durch die Südumfahrung im Zuge der Landesstraße (L 3008) verkehrlich entlastet.

Zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schöneck macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im RegFNP werden Siedlungsflächen (W) von 2006 bis 2020 von 27 ha vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und umfasst insgesamt rd. 0,93 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) auf einer deutlich untergenutzten Fläche. Insgesamt sollen auf den neu zu bebauenden Flächen rd. 82 Wohneinheiten entstehen. In den räumlichen Geltungsbereich wurde das nördlich angrenzende Mehrfamilienwohnhaus mit seinen rd. 12 Wohnungen einbezogen.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre auch für den hier gegebenen Fall eine Überschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die „Nördlich Hanauer Straße“ neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden. Allerdings muss sich die Planung im Rahmen der sonstigen Vorgaben, insbes. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bewegen.

Abb. 2: RegFNP (2010) (genordet, ohne Maßstab)

 Geltungsbereich

Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen orientiert sich gegenwärtig an den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen







1.4.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Nordosten von 154 m über NN nach Südwesten auf 150 m über NN ab.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Auf dem großen Grundstück befindet sich aktuell das ehemalige Jagdhaus „Villa Pallin“, welche über einen parkähnlichen Baumbestand und einen Brunnen verfügt. Zudem steht im Nordosten ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, dass auch in Zukunft in dieser Form erhalten bleiben soll.

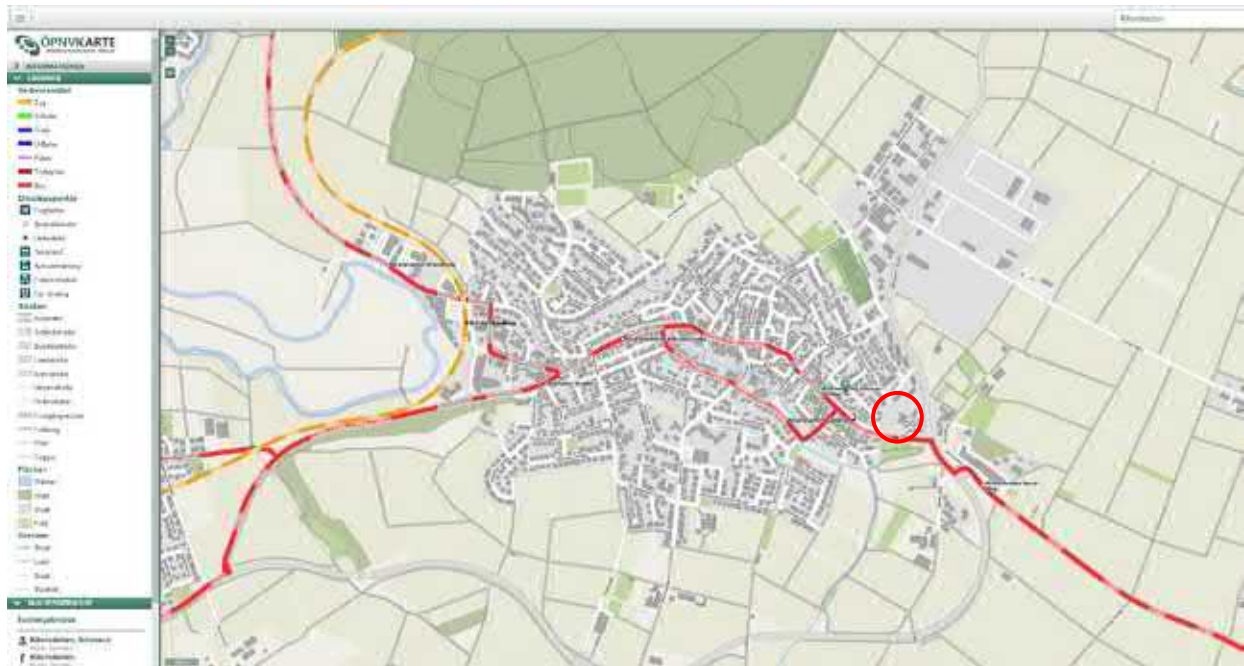
Abb. 3: Fotos

	
Straßenkreuzung Hanauer Straße, Ortsausgang von Kilianstädten	Sackgasse Hanauer Straße
	
Hanauer Straße Blickrichtung Kilianstädten	Sackgasse am westlichen Rand des Geltungsbereiches
	
Einfahrt Jaghausvilla	Hofbereich

Quelle: Eigene Fotos

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung mit guten Verbindungen zur Autobahn (A45), Bus- (MKK31 und MKK32A) und Bahnlinien (RB34).

Abb. 4: Anbindung an den ÖPNV (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: www.opnvkarte.de

Geltungsbereich

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind in Privatbesitz und verfügbar.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Schöneck hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Das Grundstück des ehemaligen Jagdhauses ist seit langer Zeit ungenutzt. Mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Schöneck soll das Gebiet als Allge-

meines Wohngebiet entwickelt werden. Somit werden die Ziele des LEP und des Raumordnungsplans „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt und umgesetzt.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Hanauer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Hanauer Straße“ umfasst eine Fläche von rd. 9.138 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das Wohngebiet rd. 3.655 m² (9.138 m² x 0,4).

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche also unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu werden ein Umweltfachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das parkartige Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnnutzung zugeführt werden. Der Entwurf sieht vor, dass hier insgesamt acht Einzelhäuser mit zwei (parallel zur Hanauer Straße) bzw. drei Vollgeschossen (im Innenbereich) jeweils plus Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss)² und Tiefgarage entstehen, welche die südlichen sechs Einzelhäuser unterirdisch miteinander verbindet. Von der Tiefgarage aus ist jedes dieser Einzelhäuser über einen eigenen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Die insgesamt 82 Wohneinheiten verfügen über 1,5 bis 4 Zimmer und sind zwischen 45 m² und 110 m² groß. Sie verfügen alle über einen eigenen Balkon/ Terrasse/ Dachterrasse.

Abb. 5: Lageplan-Vorentwurf (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Bien-Ries AG, Stand: Januar 2020

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung,

² Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden. Weitere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern eine Überdeckung mit mindestens 0,6 m Bodensubstrat erfolgt. Damit soll im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freilassung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bis III** fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Um die Option für eine Staffelung der geplanten Gebäude zu erhalten, bedarf es daher der ergänzenden Festsetzung der Oberkante Gebäude (OK_{Geb}). Der Bezugspunkt ist jeweils bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes im Ergebnis eindeutig festgelegt ist. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen beträgt 152 m über NN. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, dergemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0m und einer Gesamtbreite von höchstens 3/4 der jeweiligen Gebäudefront ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils 15m² überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das angestrebte Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen. Sie werden im Zusammenwirken zu der angestrebten Entwicklung des Baugebiets führen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen und ein Treppenaufgang.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest das Einzelhäuser (E) (für Geschosswohnungsbau) zulässig sind.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen und insgesamt höchstens 82 Wohnungen zulässig sind.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Brutobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.2 Sonstige regionalplanerische Belange). Als Bemessungsgrundlage wird das Plangebiet herangezogen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

3.6.1 Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Der überwiegende Anteil der Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Maßnahme leistet einen großen Beitrag zur Wohnumfeld und Freiraumqualität.

3.6.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (u.a. Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelanlagen) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen und insgesamt höchstens 82 Wohnungen zulässig.

3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die äußere bestehende Verkehrsinfrastruktur. Verkehrsflächen werden innerhalb des Baugebiets keine festgesetzt.

3.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass oberirdische Pkw-Stellplätze sowie private Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen und zur Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Abfallbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen insbesondere innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung erreichen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung bzw. Begrünung). Die

Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, dass die Mehrfamilienhäuser alle mit einem Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen sind, sofern keine Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgebracht werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

4.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren, hierzu gehört auch die Tiefgarage, oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.4 Einfriedungen und Stützmauern

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 Plangebiet ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ Einfriedungen zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter zu verstehen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Sollten Stützmauern von größerer Höhe erforderlich werden, sind diese gestaffelt herzustellen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um den offenen Charakter zu wahren und eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern der Fall wäre, auszuschließen. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden. Zudem wird festgesetzt, dass für Wohnungen unter 62 m² ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen ist und für Wohnungen über 62 m² jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. (vgl. Ziffer A4 der textlichen Festsetzungen).

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Erschließung und Anbindung

Äußere Erschließung: Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über eine Anbindung an die Hanauer Straße. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt aus Richtung Osten.

Damit der gegenwärtige Charakter und die Qualität des Gebietes bestmöglich erhalten bleibt, soll die Wohnbebauung überwiegend mit einer Tiefgarage versehen und das Quartier oberirdisch weitestgehend autofrei werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage für das Plangebiets erfolgt über eine direkte Anbindung an die Hanauer Straße aus Südwesten. Die notwendige Feuerwehrezufahrt für das Gebiet befindet sich im Nordosten. Sie ist ebenfalls direkt von der Hanauer Straße (Sackgasse) zu erreichen.

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Bahnhof Schöneck-Kilianstädten liegt in rd. 1.800 m im Osten des Ortsteils und die nächste Bushaltestelle „Hanauer Straße“ ist ca. 300 m entfernt. Drei Buslinien tangieren derzeit das Plangebiet. Die Buslinien MKK24, MKK31 und MKK32 verbinden Schöneck mit Niederdorfelden, Maintal und Hanau.

Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz: Die Einbindung des Plangebiets in das (bestehende) Rad- und Fußgängerwegenetz ist vorgesehen.

5.2 Verkehrsaufkommen

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die auch den Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs für das gesamte Plangebiet umfasst. Aufbauend auf den berechneten Ziel- und Quellverkehren sowie den Ergebnissen durchgeführter Verkehrserhebungen an einem repräsentativen Donnerstag wurden die Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts der Wohnbebauung „Nördlich Hanauer Straße“ an die Hanauer Straße bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt. Demnach ergab die von Professor Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, vorgenommene Verkehrsuntersuchung (14. März 2020), dass der Anschlussknotenpunkt der Wohnbebauung „Nördlich Hanauer Straße“ an die Hanauer Straße in Form einer nicht lichtsignalgeregelten Einmündung ohne Aufweitungen oder Zusatzfahrstreifen die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre in einer sehr guter Verkehrsqualität aufnehmen kann. Alle Verkehrsströme des Anschlusses liegen in der besten Qualitätsstufe A, d. h. die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren.

In der genannten Untersuchung wurde der realistische „mittlere“ Ansatz gewählt, aus dem sich eine künftige Einwohnerzahl der Wohnbebauung „Nördlich Hanauer Straße“ von maximal ca. 190 Einwohnern ergibt. Die in der Anlage verwendeten Werte des MIV-Anteils basieren auf den Angaben des Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik, das Werte von 50 bis 90 % vorschlägt. Durch das eingeschränkte ÖPNV-Angebot wurde eine Spanne von 80 bis 90% gewählt. Da die Größe der geplanten Wohneinheiten noch nicht feststeht, wurde für den Mittelwert eine Einwohnerzahl von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit gewählt. Die berücksichtigte Anzahl der täglichen Wege entspricht den Werten des Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik zwischen 3,5 und 4,0 Wege pro Einwohner und Tag. Da durch die nahezu ausschließliche Anordnung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage kein Binnenverkehr entsteht, wurde der Binnenverkehrsanteil gleich Null gesetzt.

Weiter gestaltete sich die Verkehrslage im Untersuchungszeitraum (Donnerstag außerhalb der Ferien von 6.30 bis 8.30 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr) wie folgt: Der Radverkehr war am Zähltag sehr gering. Sowohl am Morgen als auch am Nachmittag querten maximal 5 Fußgänger pro Stunde die Zufahrt der Wohnbebauung Hanauer Straße 33 bis 47. Auch der Fußgängerverkehr von und zu dieser Bebauung war gering, sodass die Kapazität des künftigen Anschlussknotenpunkts der Wohnbebauung „Nördlich Hanauer Straße“ an die Hanauer Straße durch Fußgänger nicht verringert wird.

Die Verkehrsstärken weisen die Stunde zwischen 7.30 und 8.30 Uhr als die „morgendliche Spitzenstunde“ aus. Am Nachmittag wurden zwischen 17.00 und 18.00 Uhr die maximalen Verkehrsstärken festgestellt.

Um bei der Verkehrsverteilung mögliche Ungenauigkeiten zu berücksichtigen, wurden die berechneten Ziel- und Quellverkehrsstärken zudem um 20 % erhöht. In die Dimensionierungsverkehrsstärken des Anschlussknotenpunkts der Wohnbebauung „Nördlich Hanauer Straße“ an die Hanauer Straße wurde darüber hinaus eine jährliche Zunahme von 0,5 % bis zum Jahr 2035 (= 7,5 % von 2020 bis 2035 = Prognosefaktor 1,075) eingearbeitet.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Wohngebäude
- Westen: Wohngebäude
- Süden: Hanauer Straße und Wohngebäude (Doppelhäuser)

- **Osten: Hanauer Straße**

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft mbH DR. GRUSCHKA, Darmstadt, vom 26.3.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Tagzeitraum ist an den straßenabgewandten Fassaden sowie in den auf dieser Seite angeordneten Außenwohnbereichen (z. B. Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Somit stehen im überwiegenden Teil des Plangebietes vollständig geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung. Nach Süden, zur Hanauer Straße hin, kommt es an den Fassaden mit Tag-Beurteilungspegeln von bis zu ca. 62 dB(A) zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A). Nach Osten, zur Windecker Straße hin kommt es an den Fassaden mit Tag-Beurteilungspegeln von bis zu ca. 57 dB(A) zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 2 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist an den straßenabgewandten Fassaden der Nacht-Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) eingehalten. Nach Süden, zur Hanauer Straße hin, kommt es an den Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von bis zu ca. 51 dB(A) zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 6 dB(A). Nach Osten, zur Windecker Straße hin, kommt es an den Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von bis zu ca. 48 dB(A) zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 3 dB(A). Da die Tag-Beurteilungspegel an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Wohnbebauung unter 64 dB(A) liegen führt die Abwägung insgesamt zum Ergebnis, dass auch straßenseitig ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen. Für Aufenthaltsräume an Fassaden mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch den plangegebenen Verkehr nehmen die Beurteilungspegel an den benachbarten Bestandswohnhäusern entlang der umliegenden Straßen beim Vergleich der Lastfälle „Prognose-Nullfall 2035“ und „Prognose-Planfall 2035“ tags und nachts um weniger als 0,5 dB(A) zu. Diese geringe Pegelerhöhung ist weder messbar noch wahrnehmbar. Erst Pegeländerungen um 3 dB(A) oder mehr sind deutlich wahrnehmbar und damit wesentlich (s. z. B. 16. BImSchV). Da im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch den plangegebenen Verkehr die Pegelerhöhung weniger als 3 dB(A) beträgt und zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung - entsprechend den „oberen“ Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von tags/nachts 70/60 dB(A) - an keiner Stelle erreicht oder überschritten wird, entsteht in der Nachbarschaft durch den plangegebenen Verkehr kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Das Fazit der Untersuchung lautet dementsprechend, dass durch eine geeignete Kombination von Gebäudestellung und passiven Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

Die Empfehlungen des Gutachtens haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Das Gutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Bericht Nr. 20-2913 vom 26.03.2020 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtent-

wicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Nach den Angaben in der geologischen Karte ist im Untersuchungsgebiet mit quartären Lößablagerungen zu rechnen, die oberflächlich verlehmt und entkalkt sein können (Lößlehm). Unter den quartären Deckschichten folgen tertiäre Tone, Sande, Schluffe und Kiese mit großer Mächtigkeit.

Mit den im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens durchgeführten Bodenaufschlüssen wird der generell erwartete Aufbau des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt. Unter Berücksichtigung (lokaler) anthropogener Ablagerungen aus jüngerer Zeit ergibt sich folgender Schichtenaufbau: Schicht 1: Oberböden und künstliche Auffüllungen, Schicht 2: Lößböden (Quartär), Schicht 3: Schluffe und Tone (Tertiär).

Der Baugrund wird im Gutachten wie folgt beurteilt: Die im Baufeld mit zunächst anstehenden Lößböden (Schicht 2) sind grundsätzlich als ausreichend „tragfähig“ bei deutlicher Setzungsfähigkeit zu bezeichnen. Eine der augenscheinlich auffallenden Eigenschaften der Löß-/ Lößlehmschichten ist die sehr starke und rasche Reaktion auf Änderungen des natürlichen Wassergehaltes. Dies bedeutet, dass die in der späteren Aushubsole anstehenden, ehemals mindestens steifplastischen Böden bei Niederschlagsereignissen (z. B. während der Bauphase) sehr rasch in eine weiche oder gar nur breiige Zustandsform übergehen und verschlammen. Umgekehrt trocknen durchnässte Lößböden bei sonniger und warmer Witterung schnell aus. Den tertiären Schichten (Schicht 3) können hinreichende (Schluffe) Tragfähigkeitseigenschaften bei mäßiger Setzungserwartung zugeschrieben werden. Die an der Geländeoberfläche vorhandenen Oberböden und künstlichen Auffüllungen (Schicht 1) stellen grundsätzlich einen Untergrund dar, der zur Einleitung konzentrierter Bauwerkslasten nicht geeignet ist. Im Zuge des Baugrubenaushubes werden die Auffüllungen ohnehin vollständig entfernt.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme, dass bei 82 Wohnungen je Wohneinheit bei jeweils mit 2 Personen (aufgrund der relativ geringen Durchschnittgröße der 75 m² (aktueller Wohnflächenbedarf pro Person 45m²)) bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 9.125 cbm/a.

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die Grundversorgung des Löschwasser- und Trinkwasserbedarfs für das Baugebiet von der Gemeinde gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets das Grundwasser beeinträchtigt. Grundwasser im Sinne eines geschlossenen, durchgängig ausgebildeten Grundwasserleiters ist im Baufeld erst in größerer, für die Baumaßnahme nicht relevanter Tiefe zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III der Trinkwasserbrunnen Im Wald und Hellerborn. Unmittelbar südlich der Hanauer Straße verläuft die Grenze zum Trinkwasserschutzgebiet der Zone II. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, den durchgeführten Laboruntersuchungen und nach entsprechenden Erfahrungen aus der Bauausführung bei vergleichbaren hydrogeologischen Verhältnissen können für die anstehenden Böden folgende Bandbreiten der Durchlässigkeiten angenommen werden:

- Lößböden (Schicht 2): $k_f \sim 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f \sim 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$
- Schluffe/ Tone (Schicht 3): $k_f \sim 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f \sim 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$

Die im Projektgebiet partiell anstehenden Lößböden (Schicht 2) sowie die unterlagernden Tertiärböden (Schicht 3) sind lt. Gutachten nur (sehr) gering wasserdurchlässig. Zudem sind insbesondere die Lößböden ausgesprochen wasserempfindlich.

Für Versickerungsanlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kommen sie daher nach den üblichen Regelwerken (u. a. Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) nicht in Frage. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der o. g. Merkblätter wird auf dem Grundstück ohne Zusatzmaßnahmen (Rückhaltebecken, Überläufe etc.) nicht möglich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Rahmen der Geländearbeiten im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens wurde mit den Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen der Bohrungen (4,10 bis 5,20 m) kein Grundwasser nachgewiesen. Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen muss aber lt. Gutachten generell mit dem Auftreten von Grund- und Schichtwasserführungen (auch oberflächennah) gerechnet werden. Die Ergiebigkeit wird primär durch Niederschläge beeinflusst und ist in aller Regel gering. Es können aber lokal auch Wasserführungen mit größerer Ergiebigkeit angetroffen werden.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Schöneck sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Im Rahmen der Geländearbeiten im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens wurde mit den Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen der Bohrungen kein Grundwasser nachgewiesen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Gebäude und Anlage von Tiefgaragen) kann grundsätzlich ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist das jedoch nicht wahrscheinlich.

Bei den vorliegenden hydrogeologischen Standortbedingungen ist - wenn eine immer verfügbare Vorflut gewährleistet werden kann - eine Ausführung gemäß Wassereinwirkungsklasse W1.2-E in Verbindung mit einer Drainage möglich und ausreichend.

Bei fehlender Vorflutmöglichkeiten für die Drainage oder wenn eine Drainage nicht ausgeführt werden soll, empfehlen wir für die erdberührenden Bauteile alternativ eine druckwasserdichte Abdichtung, z. B. in Form einer Weißen Wanne.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern und Tiefgaragen beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Gemeinde Schöneck hat entschieden, ihre kommunale Kläranlage – die auch von der Gemeinde Niederdorfelden genutzt wird - von 20.000 EW auf mindestens 32.000 EW zu erweitern und dabei die Klärschlammbehandlung mit einer Stabilisierung zu versehen. Hierfür sind umfangreiche Untersuchungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen technischer Lösungsmöglichkeiten sowie die zugehörigen Planungsleistungen zu erbringen. Das Plangebiet ist in der Berechnung der Entlastungsanlagen nach SMUSI berücksichtigt.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung in einzelnen Teilbaugebieten, durch wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Gemeinde macht zudem von der in § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG enthaltenen Satzungsermächtigung Gebrauch und bestimmt unter C): „Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Schmutz- und Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 50 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.“

Entwässerung in Trennsystem

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Trennsystem erfolgen, so dass dieses Trennsystem im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung bearbeitet wird. Es kann mit einer Einleitmenge von 25 l/s Regenwasser gerechnet werden.

10.4.3 Kosten und Zeitplan

Der Gemeinde Schöneck entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans keine Kosten. Ziel ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen Ende 2020.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. extensive Dachbegrünung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

Das Grundstück ist entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Abfallwirtschaft des Regierungspräsidiums Darmstadt unter der Schlüsselnummer 435.026.020-001.045 (Flst. Nr. 365/1) und 435.026.020-001.046 (Flst. Nr. 367/5) in der Verdachtsflächendatei des Landes Hessen eingetragen.

Es handelt sich lt. Altflächendatei (Datenabruf 11.02.2020) auf dem Flst. Nr. 365/1 um einen nicht bewerteten Altstandort, der durch die GSW Feinstrumpffabrik Goldbrom von 1960 bis 1975 (Herstellung von Strick- und Strumpfwaren) genutzt wurde. Zu dem benachbart auf Flst. Nr. 367/5 gelegenen Grundstück ist der Verfahrensakte der Abteilung Bodenschutz Ost zu entnehmen, dass 1985 ein Übertritt von Produktionsabwässern aus der Abwasserleitung in das angrenzende Erdreich erfolgt ist. Hierbei wurden Kontaminationen mit leichtflüssigen halogenierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Abschließende Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen ist somit eine gutachterliche Begleitung der Erdbauarbeiten in diesem Bereich notwendig.

In die Textlichen Festsetzungen unter „D) Hinweise und nachrichtliche übernahmen“ wird zudem folgende Formulierung aufgenommen:

- Altlasten: Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

12 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 06.08.2020)

13 Denkmalschutz

Der Ort Kilianstädten liegt im Hinterland des obergermanisch-rätischen Limes. Die Zivilsiedlungen und römischen Kastelle waren durch Straßen untereinander verbunden. Eine von diesen führte zum Kastell Markköbel und querte das Gebiet der Gemeinde Kilianstädten vermutlich im Umfeld der Hanauer Straße.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. (Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege v. 18.08.2020).

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, die Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung abschätzen zu können und um zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können wird seitens des Vorhabenträgers eine vorbereitende Untersuchung veranlasst und mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden sowie auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die Kreiswerke Main-Kinzig GmbH führen in der Stellungnahme vom 21.08.2020 aus, dass keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen und weisen zudem auf Folgendes hin:

- Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung im Baugebiet ist mit ihren Ver- und Geboten zu berücksichtigen.
- Der Versorgungsdruck der Trinkwasserleitung am Hausanschluss (Hanauer Straße) wird - je nach Verbrauchslage - ca. 3,0 bar betragen. Je nach gegebener Notwendigkeit durch die Gebäudeplanung (z.B. Stockwerkshöhen) sind ggf. Druckerhöhungsanlagen bauherrenseitig vorzusehen. Dies ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und als Randbedingung zur Erschließung mit aufzunehmen.
- Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main- Kinzig ist online über <https://planauskunft-kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.
- In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Die **Abteilung Immissionsschutz des Main-Kinzig-Kreises** führt in der Stellungnahme vom 25.08.2020 aus, dass von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben werden. Es wird zudem empfohlen, Folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Lärm / Erschütterungen

- Mit dem Bauantrag sind ein Baulärm- und ein Erschütterungsimmissionsgutachten mit Schutzkonzept beim Bauordnungsamt des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises einzureichen.
- Im Rahmen der Vergabe der Bauleistungen ist sicherzustellen, dass die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen ausschließlich Bauverfahren, Baumaschinen und Baugeräte einsetzen, die hinsichtlich der Vermeidung von Lärm- und Erschütterungswirkungen dem Stand der Technik entsprechen
- Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA- Lärm liegen.
- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen

Luftreinhaltung

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Küchendunstabzugsanlagen, Abfalllagerplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Licht

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.
- Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN

13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenastrahlungen ist zu verzichten.

- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Die **Abteilung Brandschutz des Main-Kinzig-Kreises** führt in der Stellungnahme vom 25.08.2020 aus, dass in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

Öffentliche Verkehrsflächen

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei der Sackgasse ist darauf zu achten, dass diese jederzeit für die Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Dazu sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) innerhalb der Sackgasse einzurichten, deren Einhaltung regelmäßig zu kontrollieren ist.
- Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden (Sackgasse), entsprechen den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Zufahrten

- Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten.
- Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.
- Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge müssen, sofern Sie nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, den Anforderungen der "Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entsprechen.
- Hofkeller- oder Tiefgaragendecken, die unterhalb von Flächen für die Feuerwehr liegen, müssen für eine Überfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen statisch-konstruktiv (schwerlasttauglich) hergerichtet sein.
- Die Feuerwehrflächen auf dem Grundstück müssen über getrennte Zu- und Ausfahrten oder eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge verfügen.
- Als Oberfläche von Flächen für die Feuerwehr kommen auf der Grundlage der RStO 01 lediglich Asphalt-, Beton- oder Pflasterbauweisen in Betracht.
- Tore, Sperrpfosten, Schranken und dergleichen im Zuge von Feuerwehruzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung öffnen lassen. Die Feuerweherschließung und vorzuhaltende Schlüssel sind mit dem Amt für Gefahrenabwehr des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

- In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.

Hubrettungsfahrzeug

- In der Kommune Schöneck steht kein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung.
- Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 36 HBO).
- Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Aufstellflächen für tragbare Leitern

- Sofern Rettungswege bei Brüstungshöhen < 8,00m über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden sollen (tragbare Leitern), müssen die zum Aufstellen dieser Leitern bestimmten Stellen jederzeit frei zugänglich sein. Diese Stellen dürfen demnach nicht innerhalb von eingezäunten, abgeschlossen oder privat genutzten Gärten liegen.

Löschwasserversorgung Grundschutz

- Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschutz 96 m³ /Stunde für die Dauer von min. 2 Stunden.
- Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 100 m besitzen.
- Die Einhaltung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

Hydranten

- Falls zur Einhaltung der o.g. zulässigen Maximalabstände oder zur Deckung des benötigten Löschwasserbedarfs zusätzliche Hydranten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- „Nördlich der Hanauer Straße“ erforderlich werden, dann sind dort ausschließlich Überflurhydranten nach DIN EN 14384 (ehemals DIN 3222) einzubauen.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden, ist jedoch nicht erforderlich.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung Ergänzend zur Stellplatzsatzung wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt: Für Wohnungen bis zu 62 m² ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 62 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (31.03.2020)
- Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (31.03.2020)
- Bodengutachten, Wohnbebauung Hanauer Straße 33- 35, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Projekt Nr. 19143201, Stand 28.10.2019
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nördlich der Hanauer Straße“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Bericht Nr. 20-2913, Stand: 26.03.2020
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Baugebiets an die Hanauer Straße an das öffentliche Straßennetz, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 14.03.2020

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.11.2019, Bekanntmachung: __.__.____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 13a BauGB: 20.07.2020 – 28.08.2020, Bekanntmachung: 11.07.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 13a BauGB: Anschreiben: 13.07.2020, Frist: 28.08.2020.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____.

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt: