



GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Saroltastraße 30“

Begründung

Entwurf

Februar 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

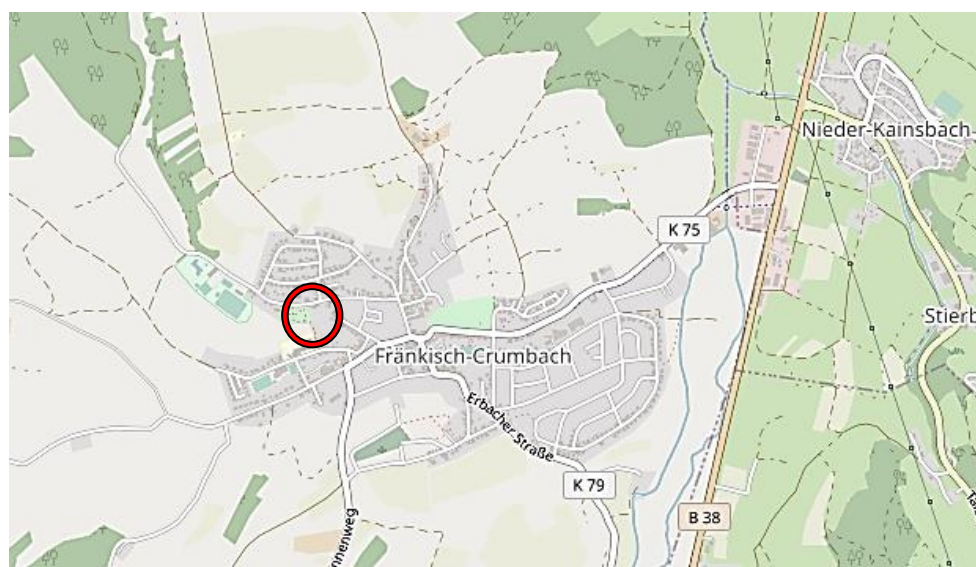
Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
2.1	Vorhabenbeschreibung	6
2.2	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	10
3.4	Aufstellungsverfahren	11
3.4.1	<i>Verfahrenswahl</i>	12
3.4.2	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB</i>	13
3.4.3	<i>Verfahrensdurchführung</i>	14
3.6	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	15
4	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
4.1	Erschließungsanlagen	15
4.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	15
4.1.2	<i>Niederschlagswasserbewirtschaftung</i>	16
4.1.3	<i>Verkehrsanlagen</i>	16
4.2	Umweltschützende Belange	17
4.2.1	<i>Bestandssituation und Artenschutz</i>	17
4.2.3	<i>Schutzgebiete</i>	19
4.2.4	<i>Bodenschutz</i>	19
4.2.5	<i>Altlasten</i>	20
4.2.6	<i>Denkmalschutz</i>	20
4.2.7	<i>Immissionsschutz</i>	20
4.2.8	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	21
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	23
4.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz</i>	23
4.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	23
4.3.3	<i>Grundwasser und Geothermie</i>	23
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	24



5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)	24
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
5.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	26
5.1.5	Stellplätze und Garagen	26
5.1.6	Nebenanlagen	26
5.1.8	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	27
5.1.9	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	27
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	28
5.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	28
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder	29
5.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	29
5.3	Hinweise	29
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	30
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	30
6.3	Flächenbilanz	30
7	INTEGRALE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	30

Übersichtslageplan:



Quelle: © OpenStreetMap (Abrufdatum 13.01.2021)



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Eigentümerin des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 33, Nr. 90 (Anschrift Saroltastraße 30) beabsichtigt, im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung das vorhandene Gebäude abzubauen und durch den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses zu ersetzen.

Das Vorhabengrundstück ist integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach und dort dem Teilbereich A zugeordnet. Entsprechend dem Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt für den Teilbereich A unter anderem folgendes

- Art der baulichen Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet;
- Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, hier: zwingend 1 Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4;
- Dachgestaltung: Satteldach bis max. 40° ohne Kniestock, oder Flachdach.
- maximale Höhe der talseitigen Außenwand von 6,00 m
- überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen

Die konkrete Vorhabenplanung der Grundstückseigentümerin sieht eine Unterkellerung des Mehrfamilienhauses sowie eine zweigeschossige Gebäudeentwicklung vor. Zudem soll die im Rechtsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um ca. 9,0 nach Süden überschritten werden. Aufgrund dieser Umstände können die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, da dieser zwingend maximal ein Vollgeschoss vorsieht.

Indes besteht die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung, die entgegen des bestehenden Festsetzungsgehaltes des Rechtsplanes bereits auch zweigeschossig und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gebaut wurde, sodass seitens der Vorhabenträgerin um Ausnahme oder Befreiung ersucht wurde, denn dem Einfügegebot des Planvorhabens in die Umgebungsbebauung könnte somit entsprochen werden. Im Zuge einer von der Vorhabenträgerin gestellten Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht des Odenwaldkreises wurde angefragt, ob von der Vollgeschossfestsetzung und den geltenden Baugrenzen im Rahmen einer Ausnahme oder Befreiung abgewichen werden kann. Die Anfrage wurde jedoch von der Bauaufsicht negativ beschieden.

Daher wird zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bauvorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet und somit an dieser Stelle eine bauleitplanerische Verbindlichkeit geschaffen.

Da sich das Plangebiet inmitten der gewachsenen Ortschaft befindet und die Erschließung als gesichert angesehen wird, werden die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfüllt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Westen Fränkisch-Crumbachs, in direkter Umgebung von weiteren Grundstücken mit Wohnhäusern entlang der Saroltastraße und unweit des Freibade- und Sportplatzareals Fränkisch-Crumbachs.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 1.353 m² und beinhaltet die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 19, Nr. 90 und 380 tlw. (Teilstück Saroltastraße).



Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Saroltastraße 30“. (Quelle: InfraPro, eigene Darstellung auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte Fränkisch-Crumbach).

Das Plangebiet wird gemäß obenstehender Abbildung durch bestehende Bebauung im Westen und Norden begrenzt. Östlich befindet sich ein schmales, freies Grundstück und südlich des großzügigen Plangrundstücks schließt sich vorwiegend freie Flur an.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangrundstück ist aktuell im nördlichen Teil mit einem traufständigen eingeschossigen Einzelhaus mit einem spitzen Satteldach bebaut. Zur Straßenseite findet sich ein kleiner, mit Gebüsch und Sträuchern bewachsener Vorgarten. Der rückwärtige, südliche Grundstücksteil besteht als großzügiger Hausgarten. Direkt südlich an das Grundstück, den Gartenbereich, angrenzend verläuft der Bach an dem Schreinersgrund, dessen Verlauf mit alten heimischen Laubbäumen bestückt ist.



Foto 1: Aktuelle Bebauung auf dem Plangrundstück (Quelle: Architekt Thomas Trautmann, 2020)

Vornehmlich ist die umgebende Bebauung entlang der Saroltastraße von zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt.

Innerhalb einer fußläufigen Distanz von ca. 350 m findet sich der Sportplatz sowie das Freibad der Gemeinde, in ca. 115 m entfernt liegt ein großzügiger Spielplatz und die Kerngemeinde Fränkisch-Crumbachs mit einem Angebot an Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, der Gemeindeverwaltung und Dienstleistungen in ca. 500 m zu erreichen. In direkter Nachbarschaft zum Vorhaben befindet sich ein Blumengeschäft.

Der nächstgelegene Bushaltepunkte ist die Haltestelle „Feuerwehr“, ca. 400 m südöstlich des Plangebietes gelegen.

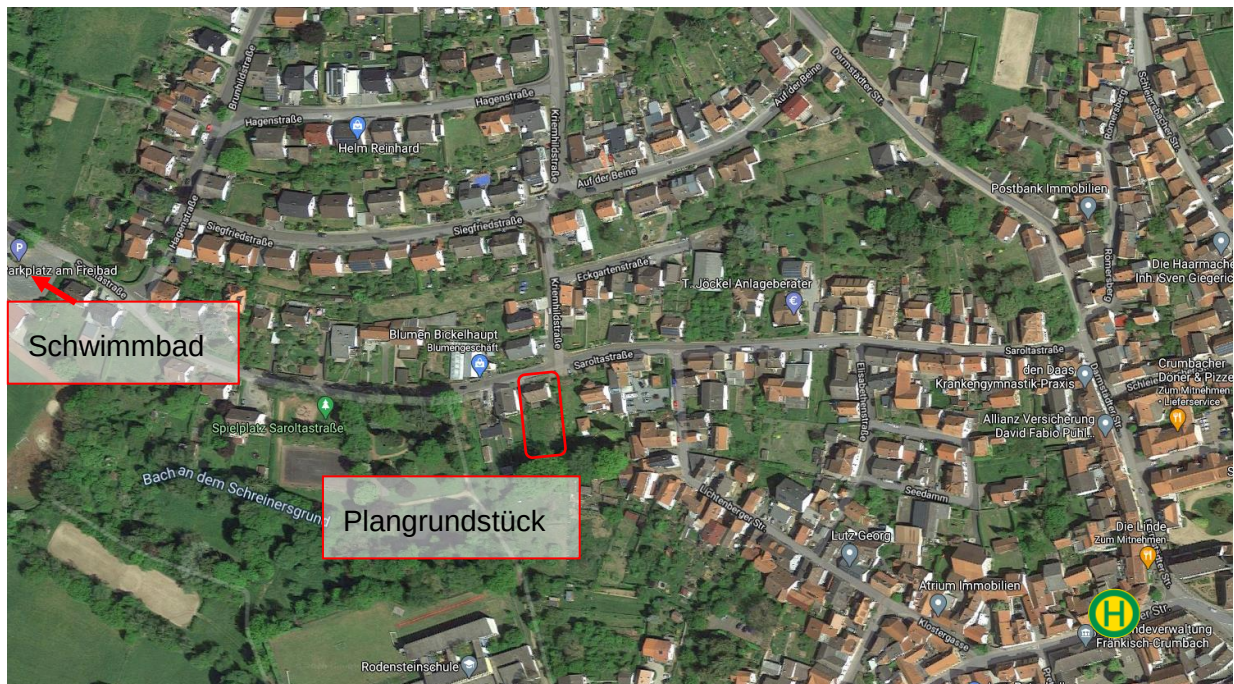


Abbildung 2: Städtebauliche Prägung der Umgebung und des Geltungsbereiches (rote Markierung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Saroltastraße 30“. (Quelle: Bilder © 2021 Google, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009), eigene Ergänzungen).

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben in der Saroltastraße 30, Fränkisch-Crumbach sieht die Errichtung eines unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Satteldach vor, in Massivbauweise.

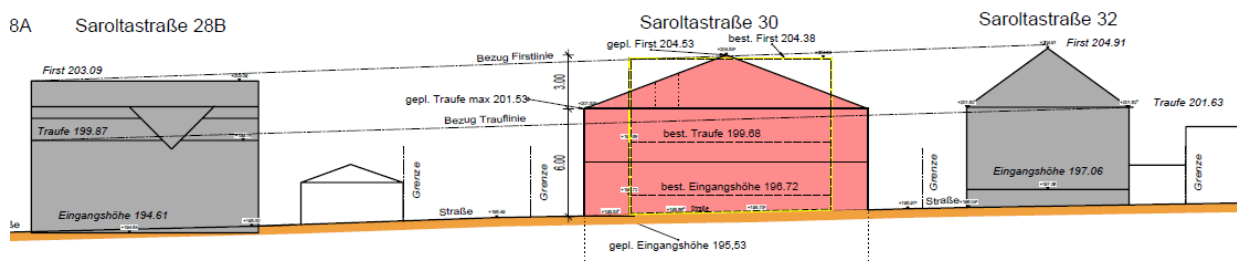


Abbildung 3: Ostansicht des Vorhabens Saroltastraße 30, Darstellung der Höhenentwicklung in Bezug zur Nachbarbebauung (Quelle: Architekt Thomas Trautmann, 2021).

Stellplatznachweis

Insgesamt werden mit der Vorhabenplanung 11 Stellplätze im Kellergeschoss errichtet, davon sechs Stellplätze innerhalb des baulichen Kellerteils und fünf Stellplätze auf der Höhe des Kellers als überdachte Außenstellplätze. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sieht gemäß der Anlage zu § 4 Abs. 1 für „Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen“ 1,5 Stellplätze je Wohnung vor

[illegible]

Stellplatzbedarf bei 7 geplanten Wohnungen

$$= (7 \cdot 1,5 \text{ Stellplätze}) = 10,5 \text{ Stellplätze}$$

Nachweis Stellplätze: 11 Stellplätze für PKW auf dem Grundstück (s. Abbildung)

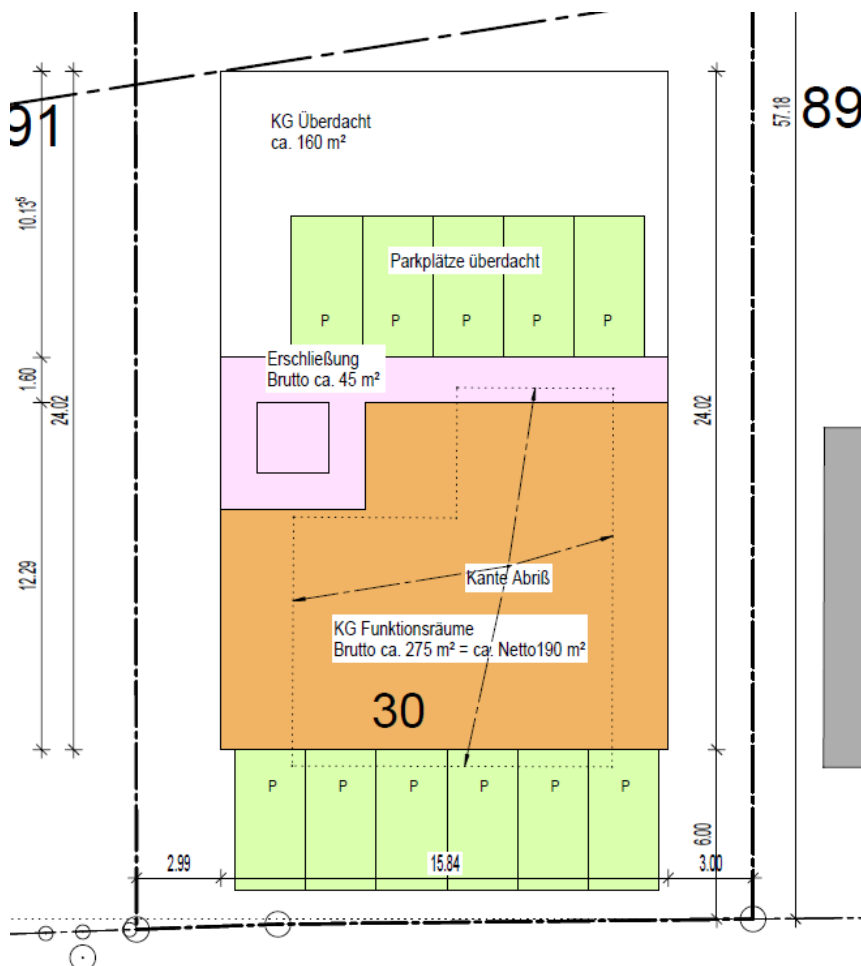


Abbildung 4: Darstellung Kellergeschoss mit Parkplätzen (Quelle: Architekt Thomas Trautmann, 2021).

Der Stellplatznachweis für das Vorhaben entspricht damit den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.



2.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträgerin und der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben der Vorhabenträgerin sind z.B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von der Vorhabenträgerin nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen und an den Leitungsbestand in der Saroltastraße über die Hausanschlüsse des momentan noch vorhandenen Wohnhauses auf dem Plangrundstück angeschlossen. Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Festsetzungen sind daher nicht zu treffen. Mit dem VEP erhält die plangebende Gemeinde dennoch insgesamt mehr Steuerungsmöglichkeiten.

Gegenstand des konkreten Durchführungsvertrages sind in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten die Planungskosten sowie die Herstellungskosten der Hausanschlussleitungen und die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an öffentlichen Straßen durch die Vorhabenträgerin. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraumes.

Gegenstand und Grundlage des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben zum Ersatzneubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Saroltastraße 30 in Fränkisch-Crumbach.

Die Inhalte des Vertrages können aktuell nicht abschließend benannt werden, da der Vertrag erst nach der Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, jedoch vor Satzungsbeschluss,

unterzeichnet wird. Dies ist sinnvoll, da sich im Zuge der Beteiligung im Vertrag noch zu regelnde Inhalte aufbauen können.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen. (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt).

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 4). In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eingehalten bewertet und die vorliegende Bauleitplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Eine Darlegung bezüglich der Umsetzung der regionalplanerischen Dichtevorgaben kann für den vorliegenden Planfall ausbleiben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung handelt und gemäß Urteil des HessVGH vom 13. Oktober 2016, 4 C 962/15.N die Dichtevorgaben keine Anwendung finden.

Der Bebauungsplan kann daher nach § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach aus dem Jahr 2009, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.



Abbildung 6: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. (Quelle: FNP-Auszug BürgerGIS Odenwaldkreis).

Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der geplanten Wohnbebauung überein und der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Fränkisch-Crumbach in diesem Gebiet.

Die überplante Fläche grenzt gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Norden an eine gemischte Baufläche, im Osten und Westen an Wohnbauflächen und im Süden an eine Grünfläche.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan

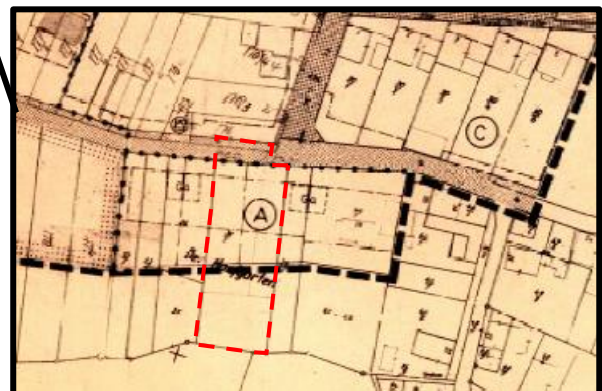
Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung aus dem Jahr 1971 vor.

Hier ist der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (Gebiet A) festgesetzt, mit zwingend einem Vollgeschoss, bei einer GRZ von 0,4 und einer maximalen talseitigen Außenwandhöhe von 6,00 m. Die Dachausbildung wurde auf Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40°, ohne Kniestock sowie auf Flachdächer begrenzt.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung werden als Dachform und Grundflächenzahl vorliegend auch ein Satteldach bis 40° Dachneigung und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die nicht mehr zeitgemäße und für das Vorhaben auch nicht realisierbare eingeschossige Bauweise des Ursprungsplanes wird aufgrund des geplanten Vorhabens sowie der umgebenden Nachbarbebauung auf zwei Vollgeschosse erhöht.



Abbildung 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan *Auf der Beine – Plan II 1. Änderung*, inkl. Detailansicht mit Eintragung des Plangebietes. (Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach).





3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft vorliegend zu.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aufgrund der früheren Nutzung und damit einhergehenden teilweisen Versiegelung sowie anthropogener Einflüsse im Planbereich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu



berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

3.4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht zum Neubau des Wohngebäudes in der Saroltastraße 30 zu sichern, hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dafür ausgesprochen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ - auch als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bezeichnet - zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt/Gemeinde, sondern die Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet wird. Weiterhin verpflichten sich die Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt jedoch uneingeschränkt der Gemeinde als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen der Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Gemeinde die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Dennoch wurden im vorliegenden Fall die konkreten Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen. Sie sind der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen und werden im Kapitel „*Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte*“ der vorliegenden Begründung erläutert.

Bezüglich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben; Lage, Stellung, Dimensionierung und Gesamthöhe der baulichen Anlage



sowie Dachform sind zwingend gemäß der Vorhabenplanung umzusetzen. Flexibilität wird der Vorhabenträgerin in puncto Grundriss, Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassadengestaltung, Grundrisseinteilung oder auch Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, die unterhalb der festgesetzten Firsthöhe bleiben, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren oder Ausnahmen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden. Dachgauben sind somit insgesamt sowie in Art und Umfang gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig.

3.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

- 04.12.2020:** Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Saroltastraße 30“ in Fränkisch-Crumbach.
- 11.12.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- ___. ___. 2021:** Anerkennung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Saroltastraße 30“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- ___. ___. 2021:** Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___. ___. 2021 bis einschließlich ___. ___. 2021:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- ___. ___. 2021:** Anschreiben und Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis einschließlich ___. ___. 2021.
- ___. ___. 2021:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen.
- ___. ___. 2021:** Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Verfahrensnachweise werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.



3.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens nach erfolgter förmlicher Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB und anschließender Abwägung der, in diesem Zuge vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsanlagen in der Saroltastraße weitgehend vorgegeben und die bestehenden Hausanschlüsse des Grundstücks Saroltastraße 30 können für das neue Bauvorhaben weiter genutzt werden.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Saroltastraße“ gesichert.

Von einem zusätzlichen Mehrverbrauch an Trinkwasser ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nur in geringfügigem Maße auszugehen. Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes erfolgt anhand der im Baugebiet künftig zu erwartenden Einwohnerinnen. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Annahme:	max. 7 geplante WE 2,05 Einwohner / WE ¹
Berechnung:	$7 \text{ WE} * 2,05 \text{ E/WE} = 14,35 = \text{ca. } 15 \text{ Einwohner}$

¹ Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2018, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt, https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/f_hessen_in_zahlen.pdf



Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann ² berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 140 l/(Ed)

Berechnung: Mittlerer Tagesbedarf (Q_d) = $15 \text{ E} * 140 \text{ l/d} = 2,10 \text{ m}^3/(\text{Ed})$
Jahresbedarf = $2,10 \text{ m}^3 * 365 \text{ d} = 766,5 \text{ m}^3/\text{a}$

Tagesspitzenbedarf ($Q_{d \text{ max}}$): Spitzenfaktor $f_d = 2,05$
 $Q_{d \text{ max}} = 2,10 \text{ m}^3 * 2,05 = 4,305 \text{ m}^3/\text{d}$

Der Mehrbedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Netz gedeckt werden, sodass die Wasserversorgung für das Gebiet sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung ist über den gegebenen Bestand ebenfalls als gesichert zu betrachten.

4.1.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise für die Nutzung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Die für das Vorhaben maßgebliche Fläche des Plangrundstücks ist bisher zu ca. einem Drittel bauliche überprägt. Vegetationsstrukturen und somit natürliche versickerungsfähige Flächen finden sich im großzügigen Gartenbereich des Grundstücks (südlicher Bereich). Durch das geplante Vorhaben wird das Plangrundstück in einem gewissen Maße zusätzlich versiegelt, da das geplante Mehrfamilienhaus eine größere Grundfläche als das bestehende Wohnhaus haben wird. Nichtsdestotrotz wird durch den geringen Wegfall natürlicher Versickerungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend Fläche für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Plangrundstück vorhanden sein. Hinweise zu Maßnahmen des schadlosen Umgangs mit anfallenden Niederschlagswasser sind im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

4.1.3 Verkehrsanlagen

Das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist verkehrlich ausreichend angebunden. Die Anfahrtsmöglichkeit an das Plangrundstück besteht von Norden aus kommend über die Lichtenberger Straße, von Süden her über die Kriemhildstraße und von Westen über die Saroltastraße selbst. Großräumiger betrachtet besteht die vorwiegende Anfahrt in das Gebiet von Westen und Norden aus kommend über die Darmstädter Straße und

² Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg



dann östlich abzweigend in die Saroltastraße oder, wenn von Osten aus kommend über die Lichtenberger Straße, abzweigend von der Rodensteiner Straße.

Auch an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet angebunden. In einer Entfernung von nur ca. 400 m südöstlich befindet sich der Bushaltepunkt „Feuerwehr“, hierüber bestehen über die Linien 12 und 693 Busverbindungen nach Reichelsheim und Brensbach (Linie 12) sowie nach Fürth über Reichelsheim und nach Reinheim über Brensbach und Groß-Bieberau (Linie 693).

4.2 Umweltschützende Belange

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden im entsprechenden Landespflegerischen Planungsbeitrag abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

4.2.1 Bestandssituation und Artenschutz

Die plangegenständliche Fläche befindet sich im Nordwesten Fränkisch-Crumbachs in einem, von Wohnbebauung und angrenzenden Grünflächen geprägten Gebiet entlang der Saroltastraße. Das Vorhaben selbst wird als Innentwicklungsmaßnahme und Nachverdichtung realisiert werden.



Aktuell ist das Plangrundstück im nördlichen Grundstücksbereich bebaut und somit versiegelt. Im Hinblick auf die künftige Versiegelung mit Umsetzung des Vorhabens ist eine weitere Versiegelung durch Ausdehnung des geplanten Vorhabens Richtung Süden, im Vergleich zur Ist-Situation, festzustellen. Hieraus ergibt sich eine geringfügig negative Umweltauswirkungen auf das **Schutzgut Boden**, da dadurch natürliche Bodenfunktionen teilweise verloren gehen. Ein negativer Einfluss auf die **Schutzgüter Wasser und Klima/Luft** durch das Vorhaben wird jedoch nicht angenommen, da der Großteil der südlichen Frei- bzw. Gartenfläche auch künftig als Freifläche für eine Versickerung verfügbar bleibt d.h. eine Grundwasserneubildung und das lokale Mikroklima im Stadtquartier werden weiterhin gefördert.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die **Schutzgüter Landschaft, Mensch (menschliche Gesundheit) sowie Kultur- und Sachgüter** können ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die, an die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz angepassten Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die formulierten Zugriffsverbote für alle Arten des FFH-Anhang IV und für alle europäischen Vogelarten. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG erfolgte auf Grundlage einer Betrachtung der Bestandssituation.

Anhand der bestehenden Nutzungen auf dem Plangrundstück und der generell vorherrschenden anthropogenen Einflüsse auf dem Grundstück sowie in der Umgebung ist von



keinen erheblichen vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich mit seinen gärtnerischen Grünstrukturen sowie der vielfältige Baumbestand an der Grundstücksgrenze im Übergang zum Verlauf des Bachs an dem Schreinersgrund sind von der Vorhabenplanung nicht betroffen. Diese Strukturen können erhalten bleiben und als mögliche Habitatstrukturen weiter fungieren. Zudem wurde eine Festsetzung zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, sodass die vorhandenen Strukturen erweitert werden können.

Im Bereich des bestehenden Wohnhauses finden sich zwar Sträucher und ein geringer Baumbestand, jedoch vorwiegend aus nicht standortheimischen Arten. Diese werden im Zuge der Vorhabenrealisierung wegfallen, allerdings eignen sie sich aufgrund ihrer standortuntypischen Arten grundsätzlich weniger als Lebensraum und die aufgezeigten verbleibenden Grünstrukturen im südlichen Grundstücksteil bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG oder § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.3 Schutzgebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen; das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich über 2 km Luftlinie westlich entfernt. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Ungefähr 150 m westlich des Plangebiets, angrenzend an die Spielplatz-/Grünfläche liegt das Biotop *Bach an dem Schreinersgrund am Westrand von Fränkisch-Crumbach* (Biototyp kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche; Biototyp-Nr. 04.211). Durch das Vorhaben ist das Biotop jedoch nicht betroffen.

4.2.4 Bodenschutz

Das Plangrundstück ist im nördlichen Grundstücksteil bereits baulich in Anspruch genommen, Für den übrigen Grundstücksbereich lassen sich aus dem BodenViewer keine Aussagen über die Bodenfunktion ermitteln, da das Grundstück als Fläche „starker anthropogener Überprägung“ dargestellt ist. Allerdings gibt der BodenViewer für umliegende Bereiche eine mittlere Bodenfunktion an. Die Wertigkeit der Böden wird durch die bereits vorgenommene Bebauung und anthropogene Beanspruchung minimiert.

Naturräumlich ist das Grundstück bzw. Fränkisch-Crumbach in den Vorderen Odenwald (Kristalliner Odenwald) einzugliedern und gemäß BodenViewer der ursprünglichen geologischen Bodeneinheit der Braunerden mit solifluidalen Sedimenten zuzuordnen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor



Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

4.2.5 Altlasten

Für den Plangeltungsbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für das Grundstück des Plangeltungsbereiches wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung mitgeteilt

Im Textteil zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises zu informieren.

4.2.6 Denkmalschutz

Es liegen z.Z. keine Erkenntnisse bezüglich geschützter Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sowie im näheren Umfeld vor.

4.2.7 Immissionsschutz

Die beabsichtigte Wohnbebauung des Vorhabens entspricht einer siedlungstypischen Nutzung und hat daher keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Gleichzeitig sind in der näheren Umgebung keine emissionsträchtigen Nutzungen vorhanden, die eine Lärmbelastung für das neue Wohnhaus darstellen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist aus diesem Grund nicht erforderlich.



4.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassungen sind mitunter eine der größten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Städte und Gemeinden nehmen hierbei eine zentrale Rolle ein, einen positiven Beitrag zu leisten, denn sie sind sowohl Energieversorger (Stadtwerke etc.) als auch gleichermaßen Verbraucher sowie letztlich Vorbild für die Wirtschaft und Einwohnerinnen. Insbesondere sind Städte und Gemeinden aber Planungsträger und können über das planerische Instrument der Bauleitplanung klimaschutzbezogene Festsetzungen treffen, die zu einer nachhaltigen sowie umfassend klimaschützenden Stadtentwicklung beitragen. Die Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung.

Für den gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung der sog. „Klimaschutznovelle“ zum 30.07.2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Zwar sind Klimaschutz und Klimaanpassung keine originäre Aufgabe der Bauleitplanung, bezüglich des lokalen wie auch globalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB jedoch eine Verantwortung und klimaschützende Belange sind als öffentlicher (umweltbezogener) Belang in der Planung zu berücksichtigen sowie in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Das Klima bzw. die klimatischen Verhältnisse gehören ebenso wie die Tier- und Pflanzenwelt, Boden oder Wasser nach BNatSchG zu den Schutzgütern, da Klima und Luft als abiotischer Landschaftsfaktor eine Größe des Naturhaushaltes darstellen.

Im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB finden sich vielfältige Ansatzpunkte für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Auch können gezielt nach

- § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Anlagen erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) geschaffen werden oder
- § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ausschluss oder eine Beschränkung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe geregelt werden.

Bei Festsetzungen konkreter Maßnahmen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist stets ein örtlicher städtebaulicher Grund/Bezug erforderlich, d.h. sowohl bei Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien als auch zum Ausschluss bzw. der Beschränkungen von Stoffen ist immer die ortsbezogene städtebauliche Situation zu berücksichtigen. „Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden“ (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Denn gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der kommunalen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten; Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Entscheidend ist somit das städtebauliche Erfordernis. Dies bedeutet im



Umkehrschluss, dass abstrakte oder zu generelle Festsetzungen zum Klimaschutz ohne einen Grundstücks- oder städtebaulichen Bezug unzulässig sind. Ein pauschales Abzielen auf den Klimaschutz als Begründung ist nicht ausreichend.

Abseits der konkreten Optionen nach § 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB bietet der übrige Festsetzungskatalog des § 9 BauGB weitere Möglichkeiten, die sodann als klimarelevante Festsetzungen wirken:

- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (dichte Bauweise, je kompakter der Baukörper desto geringer der Heizenergiebedarf);
- lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude/Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Festlegung von Baugrenzen (Vermeidung von gegenseitiger Verschattung, fördert passive Solarenergienutzung);
- Festsetzung von Grünflächen (örtliche Frischluftschneise für einen Luftaustausch, sorgt für Verdunstung und Temperaturregulierung im Gebiet);
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung/-form, Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe);
- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung.

Neben den Bauleitplänen stehen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten des Städtebaurechts zur Verfügung, die jeweils differenzierte (rechtliche) Hürden innehaben. Zentrales Instrument bleibt jedoch der Bebauungsplan und dessen Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB.

Weitere bauleitplanerische Möglichkeiten zum Klimaschutz sind u.a.:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (kommunales Flächenmanagement, Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen, Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 und 13a BauGB);
- Verringerung oder Vermeidung klima- und CO₂-schädlicher Individualverkehrsströme (Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung, Sicherung und Schaffung wohnortnaher Versorgungs-, Dienstleistungs- und gesellschaftlicher Angebote;
- CO₂- absorbierende Durchgrünung von Siedlungen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.).

Im vorliegenden Planfall wurden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen, da anhand des geplanten Wohnbauvorhabens von keinem erheblichen Ausstoß luftverunreinigender Stoffe auszugehen ist, besonders in Bezug zur sehr geringen Plangebietsgröße und der bereits lange bestehenden Umgebungsnutzungen, sodass eine Beschränkung bestimmter Stoffe nicht notwendig erscheint.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) wurde aufgrund der bisherigen Vorhabenplanung nicht festgesetzt, allerdings wird eine Installation im Textteil zum Bebauungsplan empfohlen und die künftige giebelständige Ausrichtung des Wohngebäudes lässt eine optimale Sonnenausbeute beider Dachseiten zu.



Ergänzend hierzu wurde für die Nutzung solarer Energie eine entsprechende Dachform und -neigung festgelegt, was eine die Sonnenausbeute bei einem Satteldach mit zulässigen 35 Grad Dachneigung begünstigt.

Des Weiteren wurden aus arten- und Klimaschutzgründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von Stellplätzen wasserdurchlässig und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzungen und Begrünung anteilig auf den Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Nach HLNUG liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum des Südwestdeutschen Grundgebirges und hiervon im Teilraum Kristallin des Odenwaldes. Das Festgestein (Granite des Kristallinen Odenwaldes) bietet mit seinen vorhandenen Klüften nur eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und der Teilraum des Planstandortes ist somit auch nur ein Grundwassergeringleiter.

4.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sind von der vorliegenden Bauleitplanung indirekt betroffen, da unmittelbar südlich an das Plangrundstück angrenzend der Bach an dem Schreinersgrund des fließt, von dem aus der 10m-Gewässerrandstreifen auf dem Plangrundstück liegt, das Baufenster jedoch rund 17 m oberhalb des Gewässerrandstreifen endet, sodass hier kein Konflikt entsteht. Der Gewässerrandstreifen wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet und eine entsprechende Festsetzung zur Freihaltung dieses Grundstücksbereichs von baulichen Anlagen aufgenommen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach HWG sind von der Planung allerdings nicht betroffen.

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet tangiert keine Wasserschutzgebiete.

4.3.3 Grundwasser und Geothermie

Wasserwirtschaftlich betrachtet ist der Einsatz von Erdwärme (Geothermie) zulässig, da hydrogeologisch günstig.



5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 BauGB, auch wenn i. S. d. § 12 Absatz 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden ist.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangeltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt, was zum einen der Vorhabenplanung entspricht sowie die Festsetzung des überplanten Bebauungsplanes „Auf der Beine, Plan II“ aufgreift und somit konkret die (beabsichtige) Nutzungen auf dem Plangrundstück beschreibt sowie sich an dem örtlichen Bestand der näheren Umgebung orientiert.

Eine Einschränkung von im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) wird hinsichtlich Anlagen der Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe vorgenommen. Der vorgesehene Ausschluss dieser ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnstrukturen der Umgebungsbebauung, in denen Anlagen der Verwaltung nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Tankstellen sind aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials für die umgebenden AnwohnerInnen durch Lärm-, Geruchs- und Beleuchtungsemissionen sowie ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung am Planstandort ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer größeren Dimensionierung und des daher hohen Flächenbedarfs in dem von Wohnhäusern auf großzügigen Grundstücken genutzten Gebietes nicht geeignet. Darüber hinaus liegen keine Standortvoraussetzungen für diese flächen- und verkehrsintensiven Gewerbebetriebe vor.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird beschrieben durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH) und der Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgelegt.

Die Grundfläche darf von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 50 %, d.h. 0,6 im vorliegenden Fall überschritten werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe TWH und Firsthöhe FH) und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt



Grundsätzlich sind zwei Vollgeschosse geplant und daher als zulässig festgesetzt; sowie ein Dachgeschoss - beabsichtigt und zulässig.

Mit dem Vorhaben wurde sich einerseits an der vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke orientiert, die auch zweigeschossig gebaut wurden sowie andererseits im Kontext der zentralen Anforderungen des modernen Wohnungsbaus geplant: Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, optimale Grundstücksflächenausnutzung, Innenentwicklung. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird das Plangrundstück - ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial –optimal ausgenutzt und schafft eine erhebliche Zahl an Wohnraum, die in vergleichbarer Anzahl an Wohneinheiten aber in weniger kompakter Bauweise deutlich mehr Flächen in Anspruch nehmen würde.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine TWH von 6,00 m und im Kontext dazu sowie gemäß der Vorhabenplanung auf eine FH auf 9,00 m festgesetzt. Festgesetzter Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die fixe geodätische Höhe von 195,55 m ü. NHN, die dem geplanten Eingang des Vorhabens auf in etwa dem Straßenniveau entspricht. Somit bezieht sich die festgesetzte TWH nicht mehr auf die talseitige Wandhöhe, wie im Ursprungsbebauungsplan festgelegt war, da dadurch eine zweigeschossige Bebauung verwehrt werden würde. Die damalige Festlegung auf die talseitige Außenwand steht in Bezug zur der ebenfalls damals gewählten zwingenden eingeschossigen Ausführung.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH/ darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungs-, Kälte-, Klimaanlage und Anlagen zur Sonnenenergienutzung) um bis zu 1,00 Meter überschritten werden. Ebenfalls gilt diese zulässige Überschreitung für technische Anlagen oder Anlagenteile und Aufbauten (z. B. Solaranlagen), sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1 m. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen und den Einsatz regenerativer Energie begünstigen bzw. nicht einschränken.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es wird grundsätzlich zwischen zwei Varianten unterschieden: offene und geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für den Geltungsbereich wird die **offene Bauweise** festgesetzt, mit begrenzten Gebäudelängen von 50 m und den geregelten Mindestgrenzabständen zu den Nachbargrenzen. Das wohnbaugeprägte, städtebauliche Umfeld macht hinsichtlich der Bauweise und der Bebauungsdichte bereits eindeutige Vorgaben. Diese wurden auf den vorliegenden Planfall übertragen.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierdurch und durch die Vorhabenplanung wird die Positionierung der Baukörper vorgegeben.



Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile ist geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zulässig, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig. Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO wie Treppen und dazugehörige Rampen, Podeste, Überdachungen, Terrassen usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden kann aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen. Durch die Reduzierung auf den Mindestabstand kann das Vorhaben umgesetzt werden und somit flächensparend ergiebiger Wohnraum (sieben Wohnungen) geschaffen werden.

5.1.5 Stellplätze und Garagen

(Gemeinschafts-)Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von „Flächen für Stellplätze (St)“ zulässig.

Hierdurch soll die Errichtung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ermöglicht werden, sodass der umliegende Straßenraum durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wurde gemäß der Vorhabenplanung und damit auch der Freiflächenplanung festgesetzt. Gleichzeitig werden dadurch die Stellplätze im Vorgartenbereich – zwischen Straßenrand und künftigen Vorhaben – reduziert, da auf Höhe des Kellergeschosses die übrigen Stellplätze

Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von „Flächen für Zuwegungen und Zufahrten“ zulässig, um einerseits die rückwärtigen Stellplätze mit dem Gebäude zu verbinden aber andererseits nur eine Gebäudeseite mit Zufahrten zu versehen, um keine unnötige Mehrversiegelung des Bodens auszuführen.

5.1.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch grundsätzlich nur bis zu einem Bruttoraumvolumen von maximal 30 m³, dies entspricht bspw. einer Nebenanlage mit einer Grundfläche von 3x4 m und einer Raumhöhe von 2,50 m. Zur Realisierung und Nutzbarkeit gängiger Nebenanlagen wie Gartenhütten u.Ä. erscheint das festgelegte Volumen ausreichend dimensioniert sowie in einem städtebaulich vertretbaren Maß verglichen zum Vorhaben.



5.1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

5.1.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur weiteren Durchgrünung des Grundstücks wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ 0,6 (inkl. aller zulässigen Überschreitung), als begrünte oder gärtnerisch anzulegende Flächen auszubilden sind. Somit sind 40 % des gesamten Grundstücks zu begrünen. Mindestens 20 % hiervon (20% von den 40% nicht überbauten Flächen) sind zudem einer arten- und strukturreichen Begrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern z.B. gemäß Pflanzliste unter Abschnitt C, Ziffer 7 des Textteils zuzuführen. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich anders als Steine nicht aufheizen.



Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen, um die Durchgrünung auf dem Grundstück sowie allgemeinen den Gebietscharakter aufrechtzuerhalten.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu Werbeanlagen, Einfriedungen und der Gestaltung von Stellplätzen aufgenommen.

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40° zulässig. Dies geht aus der Vorhabenplanung hervor, die das geplante Wohnhaus mit Satteldach angibt. Die Errichtung von Nebengebäuden ist von dieser Regelung ausgenommen, da sich Nebengebäude städtebaulich unterordnen, unabhängig ihrer Dachform.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten erfolgte nach einer städtebaulichen Betrachtung der Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Als Gauben sind Schleppgauben, Sattelgauben und Spitzgauben zulässig und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird genau definiert. Hierdurch soll auch vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen.

Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Mauern und Grundstückseinfriedungen getroffen, wobei auch auf Umgebungsstrukturen Rücksicht genommen wurde. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m über der Oberkante des anstehenden Geländes. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hierunter zählen auch Gabionenelemente, um eine Korridorwirkung zu vermeiden. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Hecken als Einfriedung sind aus einer ausgewogenen Mischung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste im Abschnitt C Nr. 7 des Textteils herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten, die zugängliche Laubhecken bevorzugen unzulässig. Insgesamt soll durch die Zulässigkeit von Hecken als Einfriedung ein harmonischer Übergang



von der Stichstraße zu den privaten Grundstücksflächen und von dort zu den angrenzenden freien Grundstücken ermöglicht werden.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wurden Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien getroffen. Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und wasserrechtliche Belange / Verbote (z. B. Trinkwasserschutzgebietsverordnung) nicht entgegenstehen.

5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Vollversiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wenn möglich wasserdurchlässig auszubilden. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgartenfläche (struktureiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zuwegungen, Zufahrten oder sonstige zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. All dies zielt auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ab. Durch eine interne Grundstückseingrünung soll ein Beitrag zur kleinräumigen ökologischen Vielfalt geleistet werden. Auch gilt mittels dieser Festsetzung das Ziel, das zusätzliche Niederschlagswasser im Abwassersystem der Gemeinde Fränkisch-Crumbach gering zu halten.

5.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Pflanzlisten
- Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen
- Artenschutz
- Regenerative Energien



6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke nicht erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe dahingehend ist ohnehin nicht erforderlich, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten, diese werden gemäß der geltenden Verwaltungskostenvereinbarung auf die Vorhabenträgerin übertragen. Hierunter fallen jegliche Kosten, die durch verwaltungsinterne Arbeiten und Abläufe innerhalb der Gemeindeverwaltung anfallen. Alle sonstigen Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Sinne des Durchführungsvertrages von der Vorhabenträgerin übernommen.

6.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.265 m²
<i>Baufenster (entspricht Vorhaben)</i>	380 m ²
<i>Grundstücksfreifläche</i>	665 m ²
<i>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</i>	75 m ²
<i>Umgrenzung von Flächen für Zufahrten/Zuwegung</i>	145 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	88 m²
Geltungsbereich	1.353 m²

7 Integrale Bestandteile des Bebauungsplanes

Folgende Bestandteile sind neben der Begründung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Textteil zum Bebauungsplan
- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Grundriss- und Lageplan
- Schnittansichten

Aufgestellt:

InfraPro

Lorsch, den 04.02.2021

i.A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie