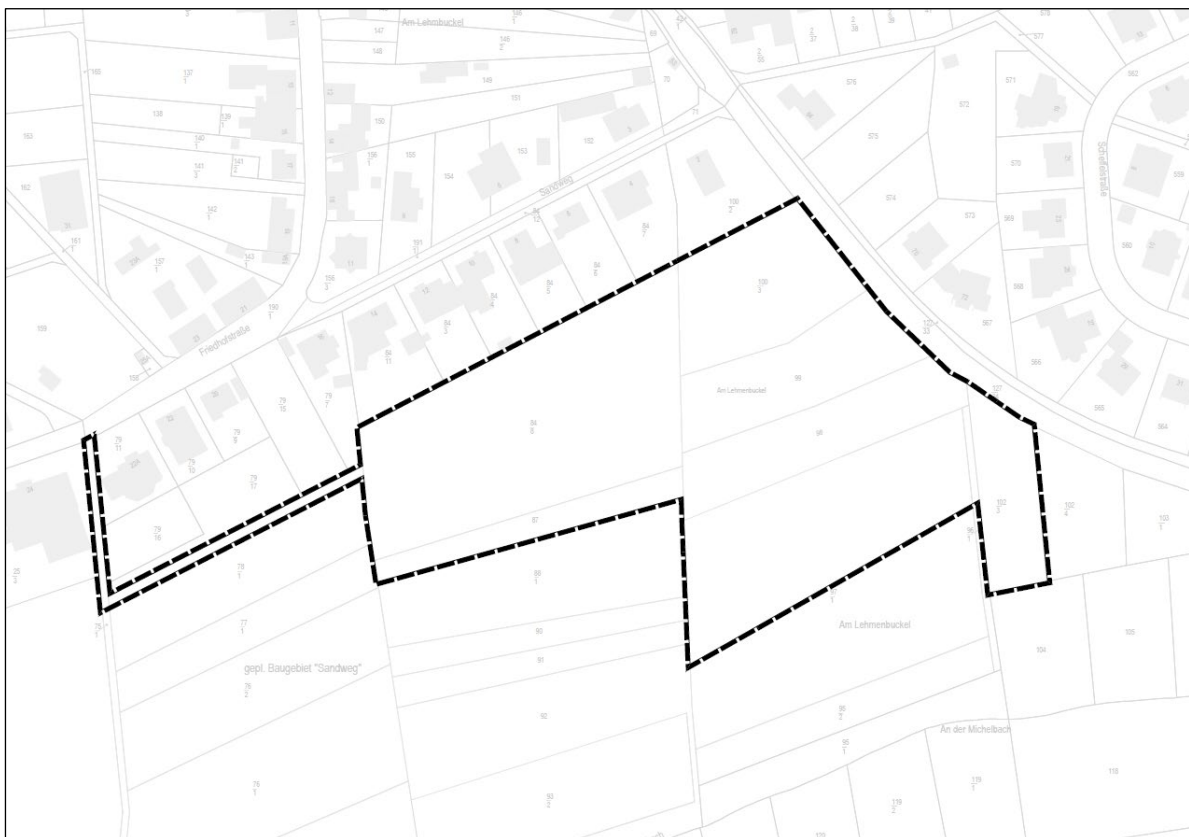




Bebauungsplan "Sandweg"

– Vorentwurfsfassung Mai 2026 –



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	5
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestandsbeschreibung	6
2.2.1	Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld	6
2.2.2	Verkehrliche Erschließung	7
2.2.3	Naturräumliche Einordnung.....	8
3	Städtebauliches Konzept.....	8
4	Rechtliche Plangrundlagen	9
4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	9
4.2	Verfahrensgrundlagen.....	10
4.2.1	Verfahrensmerkmale	10
4.2.2	Verfahrensvoraussetzungen.....	11
5	Planungsrechtliche Situation und Vorgaben	12
5.1	Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010	12
5.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	14
5.3	Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene	15
5.3.1	Nahegelegene Bebauungspläne	15
6	Planungsgrundlagen und Fachplanungen	16
6.1	Umweltschützende Belange	16
6.1.1	Schutzgüter	16
6.1.2	Naturschutz	18
6.1.3	Altlasten	19
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	19
6.3	Erschließung des Gebiets	20
6.3.1	Technische Erschließung	20
6.3.2	Verkehrliche Erschließung	22
7	Begründung der Festsetzungen.....	23

7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
7.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
7.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	25
7.1.6	Verkehrsflächen	25
7.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.1.8	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	25
7.1.9	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO.....	26
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	26
7.2.2	Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse.....	27
8	Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser.....	27
9	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	27
9.1	Neuaufteilung und zukünftige Einwohner	27
9.2	Flächenbilanz	28
10	Weitere Bestandteile des Bebauungsplans.....	28
 Abbildungsverzeichnis		
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....		6
Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)		7
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Sandweg", Stand Mai 2026		9



Abbildung

4: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.....	14
Abbildung 6: Ausschnitt des Bebauungsplans "Süd-Ost, Teil 3"	15
Abbildung 7: Ausschnitt des Bebauungsplans "Südlich Friedhofstrasse"	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Umweltbericht, Vorentwurf, PCU Partnerschaft, Mai 2026.
- Anlage 2: Fachbeitrag Boden, Andrea Brenker, Mai 2026.
- Anlage 3: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, RP Geo, Ingenieurbüro für Geotechnik, Mai 2026.
- Anlage 4: Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel, Mai 2026.

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass	Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach beabsichtigt, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Dieses soll zur Bereitstellung einer Vielfalt an attraktiven Wohnmöglichkeiten am südlichen Rand der Kerngemeinde entstehen.
Ziel	Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach am 21.12.2025 den Beschluss gefasst, den benannten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans "Sandweg" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des benannten Wohngebiets im südlichen Randbereich der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbach zu schaffen, um Wohnraum insbesondere für junge Familien zur Verfügung zu stellen.
Erfordernis	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Realisierung eines Wohngebiets gewährleistet werden. Insbesondere junge Familien sollen durch ein neues Wohnangebot angezogen werden, um dem Bevölkerungsrückgang und der Überalterung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach entgegenzuwirken. Aufgrund des Einwohnerwachstums im Odenwald kann von bestehendem Wohnbedarf ausgegangen werden, der durch ein attraktives Wohngebiet in Fränkisch-Crumbach gedeckt werden soll.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe der Fläche	Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach befindet sich im südhessischen Odenwaldkreis und ist die einzige Gemeinde im Odenwaldkreis ohne eingegliederte Ortsteile. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbachs und wird über die Erbacher Straße erschlossen. Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 1,87 ha.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 8, Flurstücke 75/1 tlw., 78/1 tlw., 84/4, 87, 97/1 tlw., 96/1 tlw., 98, 99, 100/3, 102/3. Der Bereich umliegend um das Entwicklungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sandweg“ ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

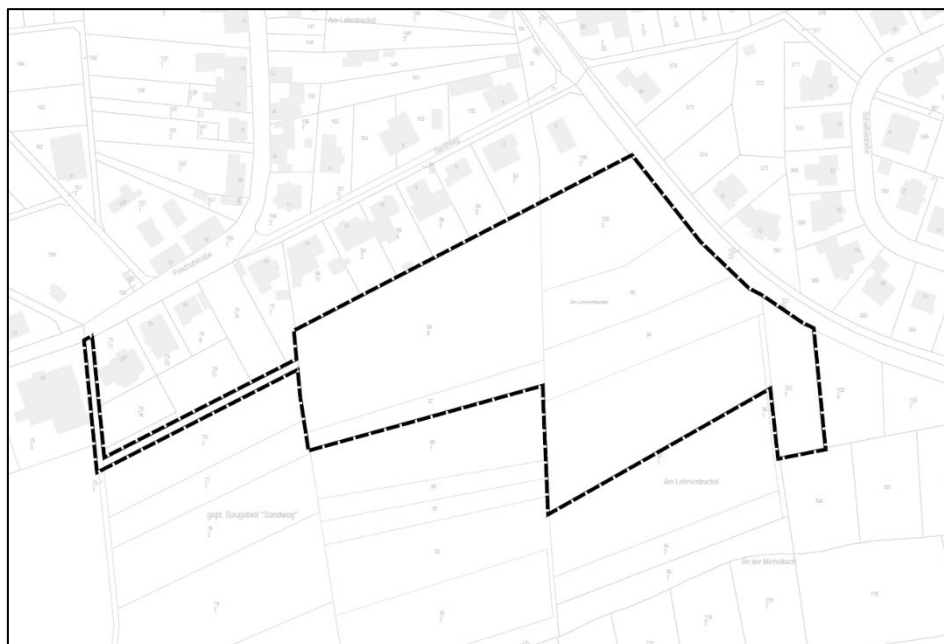


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld

Nutzungen im
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich selbst ist zurzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Mitte des Plangebiets sowie am östlichen Rand an der Erbacher Straße befinden sich wenige Einzelbäume.

Angrenzende
Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereichs Fränkisch-Crumbach und grenzt an die nördlich gelegene Wohnbebauung des Sandwegs und an das östlich angrenzende Wohngebiet „Südost“ an.

Das Wohngebiet liegt an der Kreisstraße 79 (Erbacher Straße), die zwischen dem Wohngebiet „Südost“ und dem neugeplanten Wohngebiet liegt.

Das städtebauliche Umfeld ist von einer ländlichen Bauweise geprägt, welche eine kleinteilige und geringe Geschossigkeit von bis zu maximal zwei Vollgeschossen aufweist. Als Dachform weisen die Gebäude neben Walmdächern überwiegend Satteldächer auf.

Im Süden und Westen grenzt die offene Landschaft an das Gebiet an. Im direkten Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese werden südlich durch den Michelbach begrenzt.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter
Individualverkehr
(MIV)

Übergeordnet betrachtet ist die Gemeinde Fränkisch-Crumbach durch verschiedene Verbindungen in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Im Osten verläuft die Bundesstraße 38 zwischen Brensbach und Reichelsheim, deren Zufahrt über die Erbacher Straße etwa 1 km vom Plangebiet entfernt ist. Etwa 30 km entfernt befindet sich die Autobahn A 5 mit Auffahrt über Bensheim. Innerhalb einer Strecke von bis zu 50 km sind die A 6 (Kreuz Weinheim) sowie die A 3 (Selingenstadt) zu erreichen.

Fränkisch-Crumbach selbst ist über die Kreisstraßen 75 und 79 mit dem Umland verknüpft.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erbacher Straße (K 79), die die Verbindung mit dem übergeordneten Straßennetz herstellt.

Öffentlicher
Personen-
verkehr
(ÖPNV)

Über eine Schienenanbindung verfügt die Gemeinde Fränkisch-Crumbach nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Reinheim und Fürth.

Die Gemeinde verfügt jedoch über fünf Buslinien, die Fränkisch-Crumbach u.a. an die Bahnhöfe von Reinheim und Fürth anbinden.

Das Plangebiet selbst ist innerhalb weniger Gehminuten von der nächstgelegenen Bushaltestelle "Erbacher Str." zu erreichen. Über diese bestehen Busdirektverbindungen u.a. nach Reichelsheim (15 min), Reinheim (30 min) und Erbach (35 min).

Fuß- und Radverkehr Hinsichtlich des Radverkehrs existieren im direkten Umfeld des Plangebiets keine separaten Fahrradwege. Die Abwicklung erfolgt über die Ortsstraßen. Auch die Fußwege verlaufen als Teil des bestehenden Straßennetzes.

2.2.3 Naturräumliche Einordnung

Naturraum Das Plangebiet im Süden Fränkisch-Crumbachs ist dem Naturraum "Gersprenztal" zuzuordnen. Dieser Naturraum ist im nördlichen Teil des "Vorderen Odenwald" gelegen, der wiederum ein Bereich des "Hessisch-Fränkischen-Bergland" ist. Das "Hessisch-Fränkische-Bergland" verbindet die "Bergstraße" im Westen mit dem "Sandsteinodenwald" im Osten. Vorzufinden ist eine durch Grünland und Ackerbau geprägte Landschaft.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor, die sich an die vorhandene Wohnbebauung anschließen und sich in die umgebende Landschaft einfügen soll.

Derzeit sind 32 Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern mit Flächengrößen von etwa 440 m² bis etwa 630 m² vorgesehen. Bei einer teilweisen Realisierung von Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern ermöglicht das neue Wohngebiet 32 - 53 WE. Durch die ausschließliche Festlegung einer offenen Bauweise sind auch weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Mit Hilfe der unterschiedlichen Grundstücksgrößen soll eine vielfältige Zielgruppe für den neu geschaffenen Wohnraum adressiert werden. Aus diesem Grund wurden viele Grundstücke zu einer moderaten Größe zugeschnitten.

Vor dem Hintergrund des Flächensparens und der bodenschonenden Planung liegt die Wohndichte im Rahmen der geforderten Dichten des Regionalplans Südhessen 2010 (s. Kapitel 5.1).

Die Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung ist an die bestehende Erschließung angelehnt. Die Straße zur Erschließung des neuen Wohngebiets ist der Topografie entsprechend angelegt und verläuft parallel zum Sandweg und zur Erbach Straße. Außerdem besteht die Erweiterungsmöglichkeit des Gebiets im Südwesten über die bis zu Grenze des Wohngebiets angelegte Straße.

Ergänzend zur Zufahrt aus dem Nordosten wird für den Notfall eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Plangebiet in Form einer Notzufahrt im

Westen über eine Verbindung der Wendeanlage mit dem westlich an den Sandweg angeschlossenen Wirtschaftsweg geschaffen. Über diese kann das Gebiet auch fußläufig nach Westen verlassen werden.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Sandweg", Stand Mai 2026

4 Rechtliche Plangrundlagen

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Satzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S.379), zuletzt durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.10.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

4.2 Verfahrensgrundlagen

4.2.1 Verfahrensmerkmale

Regelverfahren
gemäß BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Regelverfahren geht auch die Erstellung eines Umweltberichts sowie der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft anhand einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung einher.

4.2.2 Verfahrensvoraussetzungen

Umweltprüfung und Umweltbericht	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Enthalten sind unter anderem die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.
Umweltverträglichkeitsprüfung/ Schutzgebiete	Im Bebauungsplan werden insofern erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Den weiteren Anforderungen der Bodenschutzklausel wird dadurch entsprochen, dass die angestrebte Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt wird. Eine ausführliche Darstellung hierzu findet sich im Fachbeitrag Boden.
Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	Dem in § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB verankerten Grundsatz, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wird bei dieser Planung auch in folgender Weise entsprochen: • Innenbereichsflächen stehen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach kurzfristig nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Aufgrund der geringen umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale und dem Wunsch der Gemeinde Fränkisch-Crumbach attraktive Wohnflächen anbieten zu können, werden Außenbereichsflächen zur Wohnbaulandentwicklung in Anspruch zu nehmen. • Vor diesem Hintergrund ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde insbesondere als Wohnstandort zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich Entwicklungspotentiale vorliegen und die Möglichkeit ihrer Reaktivierung zu prüfen.
Städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird in der Begründung sowie insbesondere durch die Betrachtung im Kontext der übergeordneten Planung dargestellt.
Artenschutzrechtliche Prüfung	Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zu diesem Zweck wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet vorgenommen. Diese wird derzeit durchgeführt. Demnach werden die Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Planunterlagen ergänzt.

5 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben

5.1 Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010

Darstellung des
Regionalplans im
Geltungsbereich

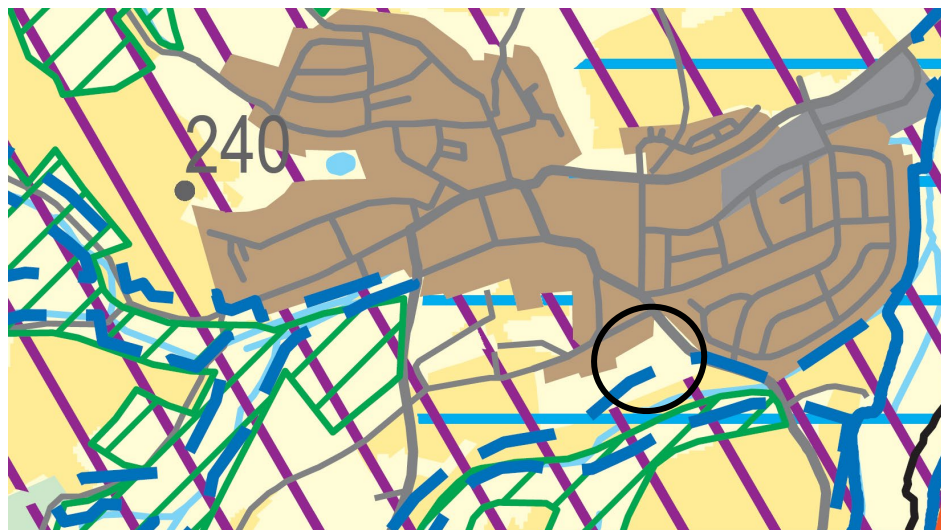


Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Er weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerdem folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiet
für Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen laut Grundsatz G 10.1-11 des Regionalplans der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In geringem Umfang können aber auch Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, um Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen zu geben.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (etwa 1,87 ha) unter 5 ha, besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme für Siedlungszwecke. Auf Grund der Lage des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass durch die

	Planung eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu befürchten ist.
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz. Diese dienen der Darstellung besonders schützenswerter Bereiche. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Bei der Entwicklung eines Wohngebiets ist allerdings grundsätzlich nicht von gefährdenden Wirkungen auf das Grundwasser auszugehen. Als wesentlicher Wirkfaktor zur nachteiligen Beeinflussung des Grundwassers ist die Bodenversiegelung zu nennen, die für das geplante Gebiet durch Festsetzung der GRZ begrenzt wird sowie durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen. Da eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet aufgrund des Bodens nicht möglich ist, ist die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vorgesehen. Dementsprechend wird die Ausweisung des Gebiets als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz berücksichtigt.
Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	Auch wenn nicht eindeutig erkennbar ist, ob sich das Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz mit dem Geltungsbereich des Plangebiets überschneidet oder dieses lediglich tangiert, wird es der Vollständigkeit halber benannt. Laut Grundsatz G6.3-13 dienen die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen. Bei der Realisierung des Wohngebiets ist für den südlichen Bereich des Plangebiets der Grundsatz des Regionalplans zu berücksichtigen. Dementsprechend ist Bauvorsorge zu treffen, um im Fall von Überflutungen ausreichend Schutz für Mensch und Sachwerte zu gewährleisten
Dichtevorgaben	Im Regionalplan sind außerdem folgende Dichtevorgaben als regionalplanerisches Ziel (Z 3.4.1-9) ausgewiesen:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach kann dem regionalplanerischen Siedlungstyp „ländlich“ zugeordnet werden, sodass eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts (s. Kapitel 3), das in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise die Bereitstellung von insgesamt 32 - 53 WE ermöglicht. Derzeit vorgesehen sind 32 Einfamilienhäuser (EFH) mit jeweils optional einer Einliegerwohnung. Es ist davon auszugehen, dass maximal zwei Drittel der EFH über zwei WE verfügen wird.

Bei einer Fläche von etwa 1,8 ha (ermitteltes Bruttowohnbauland) ergibt sich ein Siedlungsdichtewert von etwa 18 - 29 WE/ha. Somit können die regionalplanerischen Dichtevorgaben im Fall der Umsetzung von mindestens 25 WE (25 – 40 WE/ha) eingehalten werden. Eine mögliche Unterschreitung der Dichtevorgaben lässt sich mit der Eigenart des Ortsteils und damit durch die direkte Nachbarschaft zu einer ländlich geprägten Umgebung begründen.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Darstellung des
FNP im
Geltungsbereich

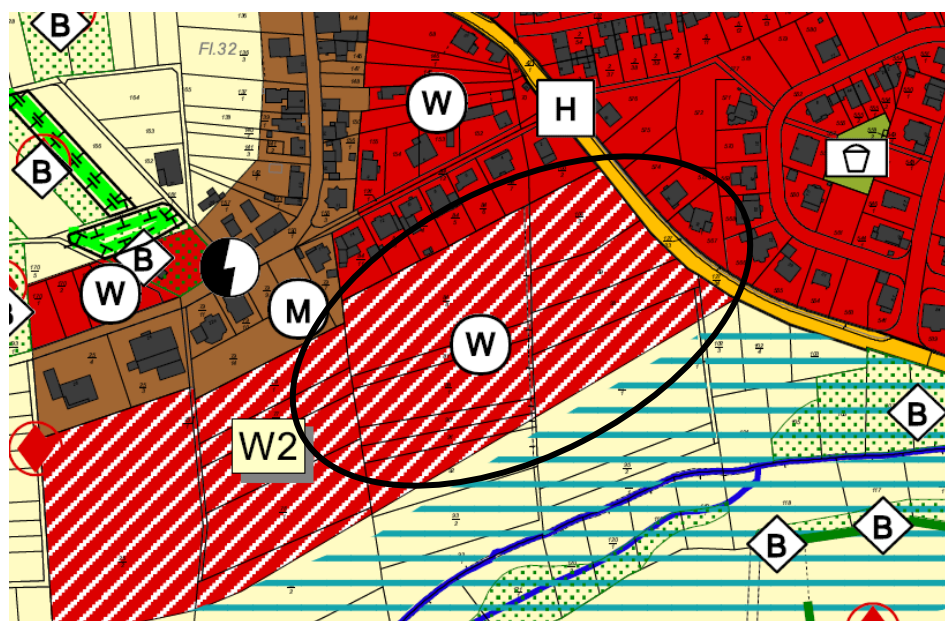


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach von 2009 stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Wohnbauflächen - Planung

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan die Nutzungen im Gemeindegebiet nicht parzellenscharf vorgibt, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Bereich der Wohnbauflächen – Planung liegt.

Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot und gilt als auf dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene

5.3.1 Nahegelegene Bebauungspläne

Angrenzender
Bebauungsplan
"Süd-Ost, Teil 3"

Der Bebauungsplan „Süd-Ost, Teil 3“ ist 1981 in Kraft getreten. Und wurde einmal geändert. Die Änderung ist 1990 in Kraft getreten. Dieser setzt neben weiteren Festsetzungen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 - 0,4 und einer GFZ von 0,4 - 0,6 fest. Zulässig ist die Bebauung in offener Bauweise als Doppel- und Einzelhäuser mit einem bis max. zwei Vollgeschossen. Als Dach form sind Walm- und Satteldächer vorgegeben.

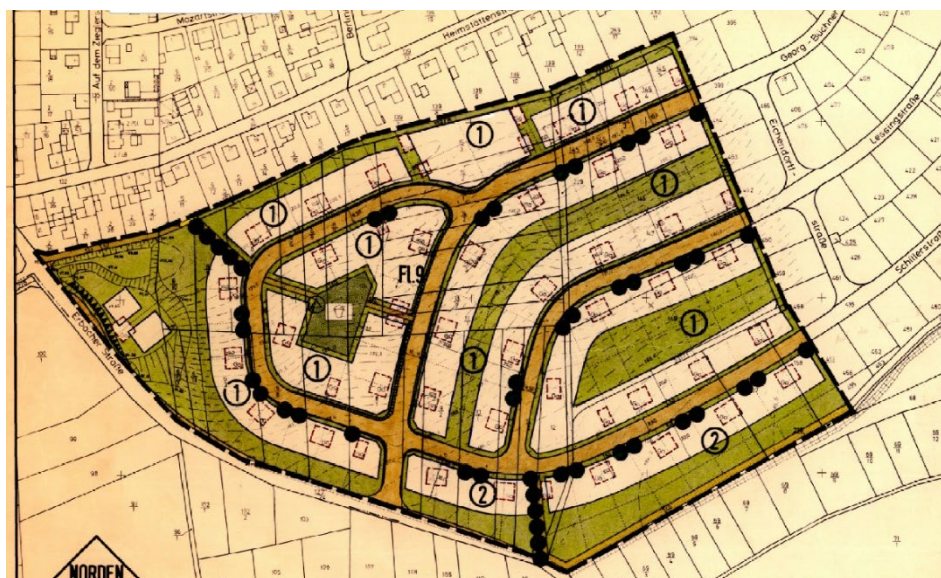


Abbildung 6: Ausschnitt des Bebauungsplans "Süd-Ost, Teil 3"

Angrenzender
bzw. überplanter
Bebauungsplan
"Südlich
Friedhofstrasse"

Der Bebauungsplan "Südlich Friedhofsstraße" ist 1967 in Kraft getreten und setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest. Zulässig ist die Bebauung in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

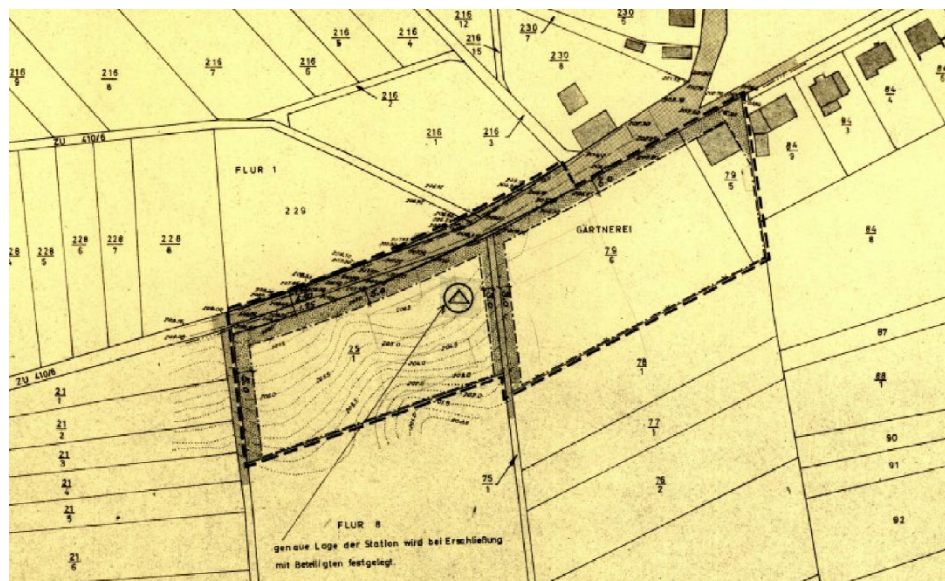


Abbildung 7: Ausschnitt des Bebauungsplans "Südlich Friedhofstrasse"

6 Planungsgrundlagen und Fachplanungen

6.1 Umweltschützende Belange

6.1.1 Schutzgüter

Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Fränkisch-Crumbach. Die Gemeinde hat ca. 2.910 Einwohner.
Tiere	<i>Die faunistischen Erfassungen werden derzeit durchgeführt. Ergebnisse sind nach Abschluss der Arbeiten zu erwarten. Eine Bewertung der faunistischen Bedeutung wird im weiteren Verfahren vorgenommen.</i>
Pflanzen	<i>Die abschließende Darstellung der Bestandserfassung sowie die Eingriffsausgleichsbilanzierung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens auf Grundlage weiterer Begehungen.</i>
Boden und Fläche	Der geologische Untergrund des Plangebiets im „Paläozoischen Gebirge“ zeichnet sich durch seine Lage im „Odenwald-Kristallin“ und hier im geologischen Strukturraum „Bergsträßer Odenwald“ aus. Diese ist im Bereich des Plangebietes durch Fließerde (ungegliedert), Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand gekennzeichnet. Aus dieser geologischen Formation sind im Bereich des Plangebietes Böden aus mächtigem Löss entstanden. Die so entwickelten Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden bestehen aus Löss (Pleistozän). Diese Bodeneinheit findet man vorwiegend an den ostexponierten, schwach geneigten (Unter-) Hängen in den Randzonen der Lösslandschaften.

	Die Böden besitzen ein gutes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und halten Schadstoffe weitgehend im Boden zurück, sodass sie in hohem Maße das Grundwasser schützen. Allerdings sind sie sehr erosionsgefährdet, wenn diese Böden nicht bedeckt sind. Die im Plangebiet vorkommende Bodeneinheit ist als regional weit verbreitet anzusehen.
Grundwasser	Im Bereich unversiegelter Böden finden grundsätzlich eine, wenn auch geringe Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung statt. Da die Böden des Plangebiets über eine geringe Durchlässigkeit verfügen, ist ihre Bedeutung für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen. Im Zuge der Erkundung wurde kein Grundwasser festgestellt. Schichtwasser, insbesondere in der Schicht 2, ist möglich. Aufgrund der topographischen Lage dürfte der Bemessungswasserstand für Baumaßnahmen keine Bedeutung haben und kann bei 185 m ü NN angenommen werden. Das Baufeld befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III (WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach).
Gewässer	Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.
Klima	Die unbebauten Bereiche im Plangebiet sind als Freiland-Klimatop anzusprechen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich bedeutender Kalt- oder Frischluftabflussbahnen. Von einer Kalt- und Frischluftproduktion auf den offenen Ackerflächen ist grundsätzlich auszugehen. Relevante Kaltluftabflüsse in angrenzende klimatisch belastete Bereiche sind aber aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der großen Entfernungen zu besiedelten Bereichen nicht zu erwarten.
Landschaft / Erholung	Das Plangebiet stellt keinen Erholungsschwerpunkt für den Raum Fränkisch-Crumbach dar. Besondere Erholungseinrichtungen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Im Plangebiet existieren keine Wege, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten.
Landwirtschaft	Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart ist ein Lehm (L, L/S, L/Sl, L/Mo, LMo), der als mittlerer Boden bezeichnet wird und mit einem optimalen Verhältnis von Ton, Schluff und Sand eine Zwischenstellung einnimmt. Der Lehmboden ist gut bearbeitbar und hat eine gute Nährstoffspeicherung. Er besitzt die Eigenschaften, Nährstoffe sehr gut nachzuliefern, Schadstoffe zu akkumulieren und Wasser optimal zu halten. Durch die zuvor genannten Eigenschaften ist der Lehmboden sehr gut landwirtschaftlich nutzbar. Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich tritt neben der Bodenart Lehm zusätzlich in kleiner Flächenausdehnung die Bodenart lehmiger Sand (sL, sL/S) auf.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebiets sind keine Eintragungen denkmalgeschützter Strukturen, Gebäude oder Gebäudekomplexe bekannt.

6.1.2 Naturschutz

Artenschutz	<i>Der Artenschutz wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Brutvögel	Die bislang durchgeführten Begehungen deuten nicht darauf hin, dass sich im Plangebiet typische Offenlandvogelarten wie Feldlerchen und Schafstelzen aufhalten. Nachgewiesen wurde bislang der Fasan.
Reptilien	Ein für Reptilien geeignetes Lebensraumpotential für die Zauneidechse ist in den Rand- und Böschungsbereichen der Erbacher Straße sowie den Wegrändern gegeben. Ein Vorkommen der Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>), der Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>) und der Waldeidechse (<i>Zootoca vivipara</i>) kann aufgrund mangelnder Lebensraumeignung im Eingriffsraum nicht angenommen werden.
Amphibien	Für Amphibien geeignete Laichgebiete, d.h. temporäre oder perennierende Gewässer sind im Eingriffsbereich des Plangebiets nicht vorhanden. Die geeigneten Bereiche nahe des Michelbachs werden von den geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt, bleiben erhalten und werden im Rahmen der Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Eine nachhaltige Beeinträchtigung potenziell vorkommender Amphibienarten ist als unwahrscheinlich anzusehen. Eine Verschlechterung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.
Säugetiere	Für Fledermäuse und weitere geschützte Säugetierarten bietet das Plangebiet keine geeigneten Winterquartiere. Sommerliche Ruhehabitate sind in älteren Gehölzen (Höhlenbäumen) des Plangebiets möglich. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist nicht ausgeschlossen. So ist ein Vorkommen von jagenden Fledermäusen entlang der Ränder des Gehölzstreifens anzunehmen. Zudem könnten Säugetiere das Plangebiet regelmäßig durchwandern. Im Bereich des Michelbachs sind Aktivitäten des Bibers erkennbar. Mehrfach wurde der Michelbach ab der Erbacher Straße bachaufwärts gestaut. Die eingestauten Bereiche liegen aber deutlich außerhalb des Plangebietes, wie auch ein gewässerbegleitender Schutzstreifen (üblicherweise 10 m).
Andere Tiergruppen	Ein Vorkommen weiterer wassergebundener Artengruppen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da diese Artengruppen an Gewässerlebensräume gebunden sind, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tagfalter und Heuschrecken kann aufgrund mangelnder Lebensraumeignung im Eingriffsraum ausgeschlossen werden.
Pflanzenarten	<i>Relevante Pflanzenarten werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i>

Biotopschutz/
Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich der geplanten Nutzungen liegen keine Schutzgebiete und keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht.

6.1.3 Altlasten

Im geplanten Baugebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächen-
gewässer

Das geplante Baugebiet grenzt an keine Oberflächengewässer an.

Überschwemmungsgebiete/
Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Grundwasser

Grundwässer müssen vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden, da das Trinkwasser zum ganz überwiegenden Teil aus dem Grundwasser stammt. Verunreinigungen des Grundwassers lassen sich nur mit einem hohen technischen Aufwand beseitigen. In den Einzugsgebieten von Wassergewinnungsanlagen sollten mögliche Kontaminationsquellen von vornherein nicht vorhanden sein, was durch die in den Festsetzungsverordnungen aufgeführten Auflagen und Verbote für das jeweilige Schutzgebiet erreicht werden soll. Die vielerorts hohen und zum Teil weiterhin steigenden Nitrat-Konzentrationen im Grundwasser, überwiegend bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung, zeigen beispielhaft, wie wichtig solche Verordnungen und deren Überwachung sind.

Das auf den Dachflächen anfallende bzw. überschüssige Niederschlagswasser sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, gesammelt und z. B. als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Bemessungs-
grundwasser-
stände

Laut Bodengutachter dürfte aufgrund der topografischen Lage der Bemessungswasserstand für Baumaßnahmen keine Bedeutung haben und kann bei 185 m ü NN angenommen werden.

Wasserschutz-
gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III (WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach, WSG-ID: 437-041).

Niederschlags-
wasser

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnahe versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-

rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden daher entsprechende Absinkversuche vorgenommen. Die so ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen nach DWA Arbeitsblatt A 138-1 im Grenzbereich. Auf Grund der anstehenden Bodenarten (Hanglehm, Schluff) ist der anstehende Boden weitgehend nicht zur gezielten Versickerung geeignet. Von einer zentralen Niederschlagsversickerung sollte daher abgesehen werden.

Dennoch wird empfohlen private Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Somit kann gewährleistet werden, dass zumindest kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden.

6.3 Erschließung des Gebiets

6.3.1 Technische Erschließung

Wasser-
versorgung

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach betreibt eine eigene Wasserversorgung. Unterhalten wird das Ortsnetz mit 4 Tiefbrunnen einer Wasseraufbereitungsanlage im Wasserwerk an der Heubrücke und 2 Hochbehältern.

Gemäß aktueller Erlaubnis (Wasserbucheintrag vom 28.01.2013, Az.: IV/Da 41.1 – 79b 06/43 (505) -F-) kann die Gemeinde Fränkisch-Crumbach aus den Tiefbrunnen I bis IV insgesamt **190.000 m³/a** entnehmen. Die Erlaubnis erlischt mit Ablauf des 31.12.2042.

Die verkaufte Wassermenge entspricht bei ca. 3.150 Einwohnern einem Tagesverbrauch von ca. 110 l/Ed.

Der zusätzliche Wasserbedarf für die ca. 1,87 ha große Erweiterungsfläche (ca. 32 Bauplätze) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

Annahmen:

- ca. 32 Einfamilienhäuser a 2 Wohneinheiten 64 WE
- max. 2,5 Einwohnern je WE, Wasserverbrauch 110 l/Ed
- $64 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E / WE} = 160 \text{ Einwohner}$
- $0,110 \text{ m}^3/\text{Ed} \times 160 \text{ E} \times 365 \text{ d/a} = 6.424 \text{ m}^3/\text{a}$

Die erforderlichen Wassermengen einschließlich dem geplanten Baugebiet belaufen sich auf ca. 140.000 m³/a. Die genehmigten Fördermengen reichen aus, um das Baugebiet mit Wasser zu versorgen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung in der Erbacher Straße angeschlossen werden.

Abwasser-
entsorgung

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser orts-nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so- weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vor- schriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem mit gedrosselter Einleitung in den Michelbach erfolgen. Hierfür sind weitere Abstimmun- gen sowie die Rückmeldung der Unteren Wasserbehörde in der Beteili- gung vorgesehen.

Die Einleitung soll gedrosselt erfolgen, sodass die hydraulische Lei- stungsfähigkeit des Michelbachs erhalten bleibt. Durch entsprechende Rückhalte- und ggf. Behandlungseinrichtungen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an Hochwasserschutz und Gewässerökologie einge- halten werden.

Eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des betroffenen Gewässers sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse ist zu vermeiden. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten. Bei hydraulisch überlasteten Gewässern darf aus dem Baugebiet nur die Menge an Niederschlagswasser eingeleitet werden, die dem natürlichen Abfluss des Gebiets entspricht, der zunächst mit 10 l(s*ha) angenommen wird.

Nach Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswasser vor Einleitung in den Michelbach anhand des Arbeitsblattes DWA-A 102- 2, kann das anfallende Oberflächenwasser nach aktuellem Planungs- stand ohne weitere Behandlung in den Michelbach eingeleitet werden.

Das sonstige auf den Grundstücken anfallende Abwasser kann an den Kanal in der Straße „Erbacher Straße“ angeschlossen werden.

Die Abwässer der Gemeinde Fränkisch-Crumbach werden in der Ver- bandskläranlage des Abwasserverbandes Obere Gersprenz in Brens- bach gereinigt. Die Abwasserreinigungsanlage ist in der Lage die anfal- lenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reini- gen.

Löschwasser

In der angrenzenden Erbacher Straße ist eine Wasserleitung DN 125 vor- handen. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m³/h Löschwasser versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800 l/min.

Im Rahmen der technischen Entwurfsplanung ist dies zu verifizieren.

6.3.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bereits bestehende Straße "Erbacher Straße".

Im Bezug auf die Dimensionierung wird die Erschließung als 6,5 m breite Straßen vorgesehen.

Der Ausbauquerschnitt wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Um die Ausbauplanung flexibel zu halten, ist eine gemischt öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsfläche lässt jedoch Raum für Begegnungsverkehr und die Errichtung von seitlichen Gehwegen.

Im Westen erfolgt eine „Zweiterschließung“ in Form einer Anbindung an den nahegelegenen Wirtschaftsweg. Diese Zweiterschließung dient ausschließlich als Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes. Im Osten führt ein Wirtschaftsweg als Ersatz auf die südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Mehrverkehr

Derzeit ist von keiner wesentlichen Mehrbelastung durch Mehrverkehr auszugehen, da das Plangebiet direkt über die K 79 erschlossen wird. Durch den direkten Anschluss an die Kreisstraße ist von einer Verteilung des Mehrverkehrs aufgrund des neuen Wohngebiets auszugehen.

Stellplatznachweis

Im Zuge der Objektplanung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen.

Abfallentsorgung

Die Zuständigen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. In einem Scoping wurde bereits abgestimmt, dass die Dimensionierung der Wendeanlagen für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausreichend ist.

7 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus § 9 Abs. 1 BauGB für eine städtebauliche geordnete Entwicklung. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich entweder in der Planzeichnung oder im Textteil zum Bebauungsplan. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB um einen qualifizierten Bebauungsplan.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines
Wohngebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes werden ausschließlich Nutzungen zugelassen, die innerhalb des Gebietes realistisch umzusetzen sind. Grundsätzlich müssen die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, das vorwiegend zum Wohnen bestimmt ist, nicht gefährden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt. Diese orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den bestehenden Bebauungsplänen.

Grundflächenzahl

Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um die im städtebaulichen Konzept angestrebte Dichte zu erreichen, ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Freiflächenqualitäten innerhalb des Plangebiets gesichert. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile.

Die jeweils festgesetzte und somit zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um die Grundflächen von Garagen und 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 % überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereitzustellen sind, um den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.
Geschossflächenzahl	Die Festsetzung zur GFZ wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und Topografie des Geländes getroffen und orientiert sich außerdem an der maximalen Ausnutzung der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Geschosszahl.
Höhe der baulichen Anlagen	Für die äußere Wahrnehmung der baulichen Anlagen ist die Festsetzung der First- (FH) und Traufhöhen (TH) von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung dieser gewährleistet, dass die Gebäudehöhen die des Umfeldes nicht störend überschreiten und sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. <i>Die Höhenfestsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Überschreitung der festgesetzten Höhen	Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen außerhalb des Gebäudevolumens zu ermöglichen. Zu diesen zählen insbesondere auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Im Hinblick auf den ökologischen Mehrwert wird die Errichtung ausdrücklich empfohlen.
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
Bauweise	Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies soll die Ausgestaltung des Gebiets durch unterschiedliche offene Bauweisen ermöglichen.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung dieser durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	
Stellplätze und Garagen	Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports)

	sowie deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gilt die kommunale Stellplatzsatzung.
Nebenanlagen	Für eine flexiblere Gestaltung des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhaus) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgelegt, wenn ihre Grundfläche 15 m ² nicht überschreitet.
	7.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Zulässige Anzahl an Wohnungen	Außerdem wird geregelt, dass je Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Die Festsetzung stellt eine einheitliche Wohnstruktur sicher. Außerdem wird die zukünftige Wohn- und Besiedlungsdichte anhand der maximalen Anzahl an Wohnungen gesteuert, deren Unterschreitung zulässig ist.
	7.1.6 Verkehrsflächen
Erschließung des Gebiets	Die der Erschließung des Gebiets dienenden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf eine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der Verkehrsflächen wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist.
Notbefahrung	Als zusätzlicher Erschließungsweg des Gebiets wird eine Notbefahrung festgesetzt, durch die das Gebiet im Notfall über die Friedhofstraße von Rettungsfahrzeugen erreicht werden kann.
Wirtschaftsweg	Darüber hinaus wird im Osten des Plangebiets ein Wirtschaftsweg zu den südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen.
	7.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Befestigung von Grundstücksflächen	Durch eine entsprechende Projektierung der Oberflächenentwässerung wird für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufs Sorge getragen, sodass die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung gemindert wird. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert.
	7.1.8 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
Errichtung von Photovoltaikanlagen	Um die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben, wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten die Nutzung solarer Energie in Form von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude

	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgelegt. Die Lage und örtlichen Verhältnisse berücksichtigend, sind die Gebäude aufgrund der geplanten Stellung sowie der topographischen Lage für die Nutzung von Solarenergie geeignet.
Maßnahmen zum Klimaschutz	Um die Festsetzung der Photovoltaikanlagen städtebaulich zu begründen, ist auf die §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 Bezug zu nehmen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und klimaschützende Maßnahmen vorgeben. Diesen Zielsetzungen wird mit der Solarfestsetzung nachgekommen. Zugleich erfüllt sie die Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 1 EEG.
Zumutbarkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit	Mit der Möglichkeit ersatzweise Solarthermieranlagen auf der gesamten Fläche oder auf Teilflächen zu errichten, wird der Eingriff in die Baufreiheit verringert. Die technische und wirtschaftliche Ausgestaltung der Solarpflicht damit dem Bauherrn zu überlassen, mindert die Einschränkung der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG), sodass die Solarfestsetzung auf diese Weise zumutbar ist und zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) beiträgt.
	7.1.9 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Begrünung der privaten Grundstücke / Grundstücksfreiflächen	Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.
	7.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO
	7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
	Im Hinblick auf das zukünftige und bestehende Ortsbild wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.
Dachgestaltung	Es werden keine Dachformen vorgegeben, um die freie Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Aus Gründen des Umweltschutzes sind außerdem begrünte Dachflächen ebenso zulässig und wünschenswert.
Fassadengestaltung	Die Farbgestaltung der Fassaden ist demgegenüber aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich helle Farben, die ein hohes Reflexionsvermögen besitzen und dazu beitragen, dass

sich die Flächen und damit auch die Umgebung möglichst wenig erwärmen.

7.2.2 Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse

Abstellplätze für
Abfallbehälter

Abstellplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie hygienischen Gründen einzuhausen und, optional durch Bepflanzung, gegen Einblicke von außen und Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

8 **Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt, dass auf den Grundstücken Zisternen zu errichten sind und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darin aufzufangen ist.

Durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasser-Ressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Einleitung in den Michelbach ggf. gedrosselt oder auch die Kläranlage entlastet. Bei Überlauf der Zisternen soll das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und/oder unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers eingeleitet werden. Voraussetzung für die Sammlung, Verwertung und Versickerung ist, dass wasserwirtschaftliche, gesundheitliche, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ziel der Maßnahme ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

9 **Auswirkungen des Bebauungsplans**

9.1 **Neuaufteilung und zukünftige Einwohner**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings trifft der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans dazu keine Regelung.

Es wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Nach den Festsetzungen des Bebauungs-

plans können im Plangebiet bis zu 53 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine genaue Zahl der zukünftigen Wohneinheiten lässt sich nicht benennen, da im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt ist, diese erfahrungsgemäß von den Eigentümern jedoch nicht immer vollständig ausgeschöpft wird.

Aus den möglichen Wohneinheiten resultiert eine zusätzliche Anzahl von bis 100 - 150 Einwohnern.

9.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.071 m ²
davon: überbaubare Grundstücksflächen	ca. 8.856 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 727 m ²
Wirtschaftsweg	ca. 245 m ²
Notzufahrt	ca. 482 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.943 m ²
Größe des Geltungsbereichs	ca. 18.741 m ²

10 Weitere Bestandteile des Bebauungsplans

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Anlagen des Anlagenverzeichnisses