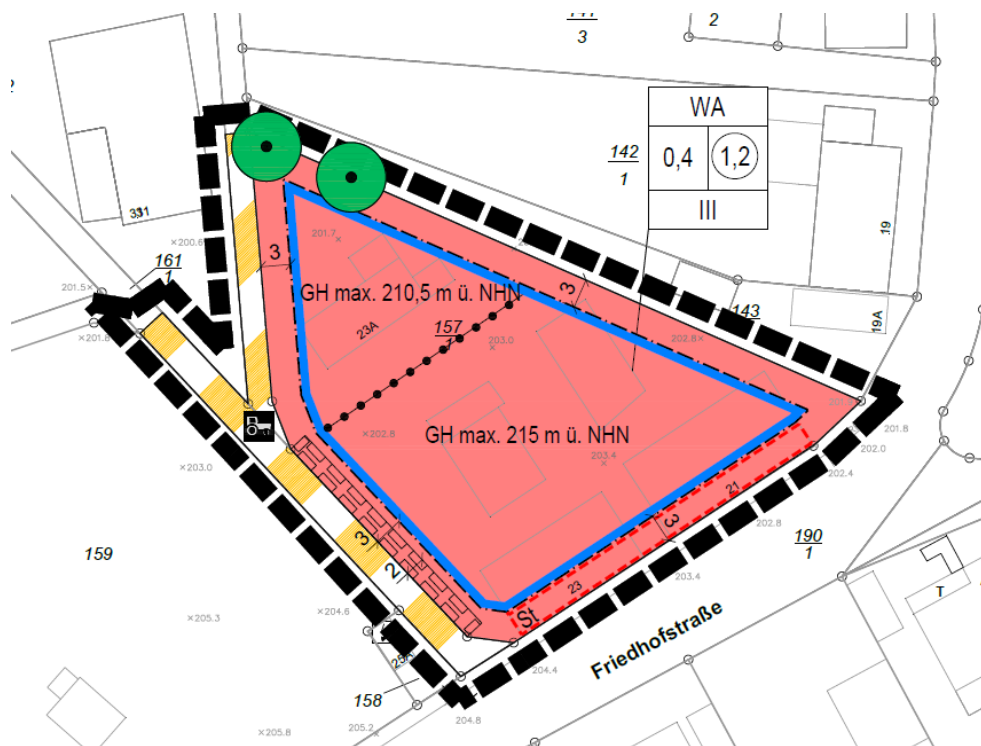


Gemeinde Fränkisch-Crumbach
Bebauungsplan
„Obere Friedhofstraße“
Entwurf



Begründung

Fränkisch-Crumbach, 18.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Planverfahren	4
2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
3	Planungsbindungen	6
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1.1	Regionalplan Südhessen / Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	6
3.1.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
3.2	Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen	8
3.2.1	Städtebauliche Entwicklungskonzepte (gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB)	8
3.2.2	Schutzgebiete	8
3.2.3	Denkmalschutz	8
3.2.4	Altlasten	9
3.2.5	Kampfmittel	9
3.2.6	Stellplatzsatzung	9
3.2.7	Lärmkartierung	9
4	Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes	10
4.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen	10
4.2	Topografie	11
4.3	Verkehrerschließung	11
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	11
4.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	11
4.6	Natur und Landschaft	11
4.7	Klima und Lufthygiene	12
4.8	Eigentumsverhältnisse	12

5	Planungsalternativen.....	12
6	Betrachtung der konkurrierenden Belange.....	12
6.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	12
6.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	13
6.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	14
6.4	Belange des Verkehrs.....	14
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	14
6.6	Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung.....	15
6.7	Belange des Umweltschutzes	15
6.7.1	Belange des Artenschutzes	15
6.7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	16
6.8	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	16
6.9	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	16
6.10	Boden	16
6.11	Wasser	17
6.12	Luft	17
6.13	Landschaft / Ortsbild.....	17
6.14	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
7	Inhalte des Bebauungsplans	18
8	Bodenordnung	26
9	Flächenbilanz.....	26
10	Kosten und Kostentragung.....	26
11	Rechtsgrundlagen	27
12	Anlagen und Gutachten	27

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf den wachsenden Wohnraumbedarf sowie das Ziel, vorhandene Flächenpotenziale im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung zu nutzen. Das Plangebiet ist derzeit durch untergenutzte Wohngebäude geprägt. Entlang der Friedhofstraße soll daher eine städtebaulich wirksame Wohnbebauung ermöglicht werden, die zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach beiträgt.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im Regelverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am 14.11.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Obere Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b beschlossen.

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Das Verfahren nach § 13 b BauGB wird daher in ein Regelverfahren überführt.

Am 22.03.2024 wurde demnach von der Gemeinde Fränkisch-Crumbach der Aufstellungsbeschluss geändert.

Der erste Beteiligungsschritt (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.05.2024 beschlossen und fand im Zeitraum vom 17.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024 statt.

Verfahrenswechsel

Aufgrund des Wegfalls des ursprünglich vorgesehenen Vorhabenträgers wird der Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage angepasst und das Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt.

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.846 m² (0,18 ha). Er umfasst in der Flur 32 die Flurstücke 157/1, 161/1 (teilweise) und 165 (teilweise).

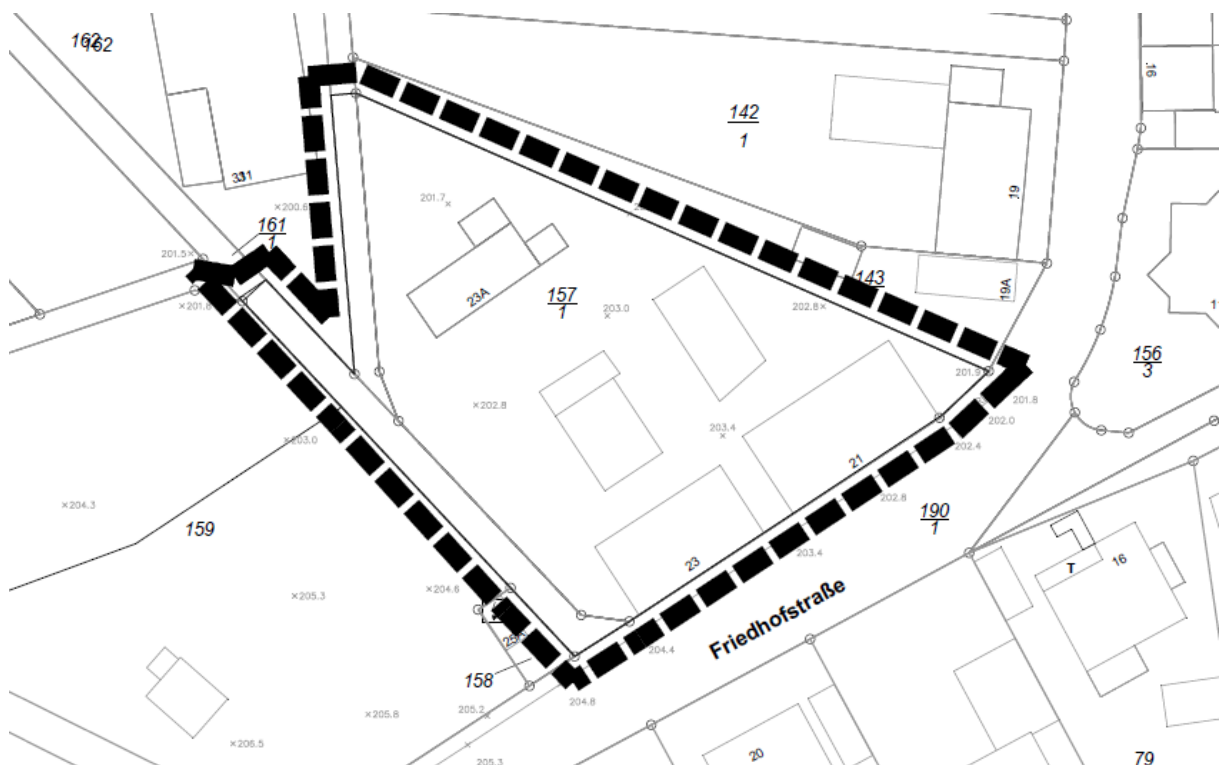


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs „Obere Friedhofstraße“ – Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Darstellung BSMF mbH

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1.1 Regionalplan Südhessen / Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Südhessen und unterliegt dem am 17.11.2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen.

Der Bebauungsplan muss gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

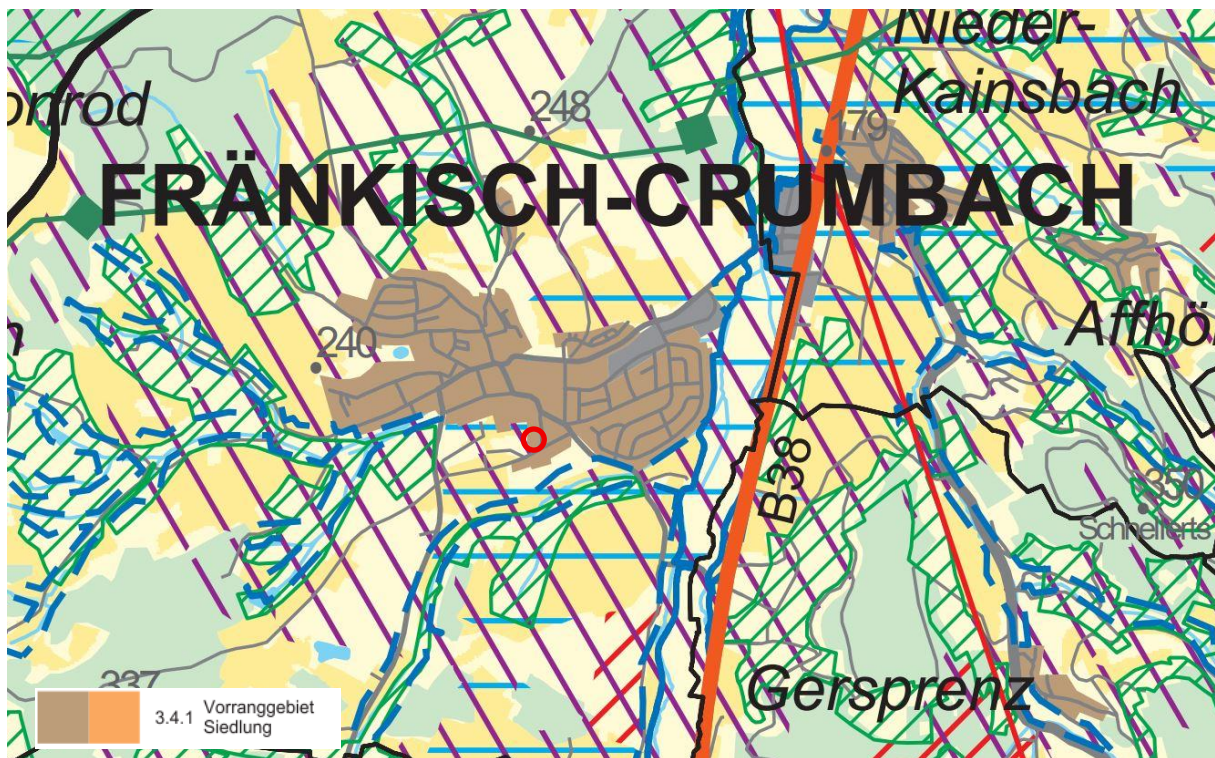
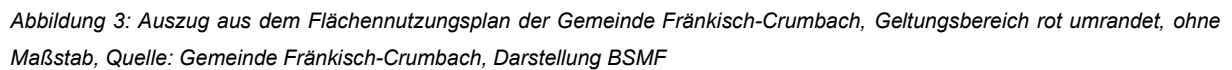


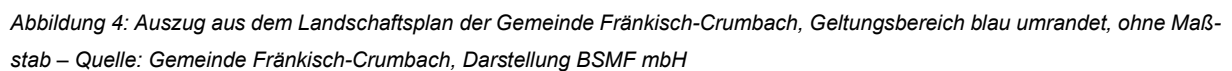
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen, Geltungsbereich rot umrandet, ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Darstellung BSMF

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach unterliegt der Geltungsbereich des Plangebietes einer zweigeteilten Darstellung.

So wird hier der südliche bzw. südöstliche und überwiegende Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die nördliche Spitze unterliegt der Flächendarstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ (siehe Abbildung 3).



Der Landschaftsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist für das Gebiet am 09. Juni 2008 aufgestellt worden (Abbildung 4). Die Bestandsdarstellungen beruhen auf Aufnahmen während der Vegetationsperiode 2005 mit Aktualisierungen in 2007. Der Landschaftsplan bestimmt für den Geltungsbereich das Ziel diesen mit Wohnbauflächen zu erhalten.



3.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Kenntnisse zu vorhandenen Altlasten, Altflächen oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

3.2.5 Kampfmittel

Im Plangebiet ist keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen worden. Daher können nach derzeitigem Verfahrensstand keine Aussagen zu Kampfmitteln vorgenommen werden.

3.2.6 Stellplatzsatzung

Für den Bebauungsplan gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Diese regelt die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Für die Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVo).

3.2.7 Lärmkartierung

Die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2017 lässt erkennen, dass das Plangebiet nicht von Verkehrslärm betroffen ist.

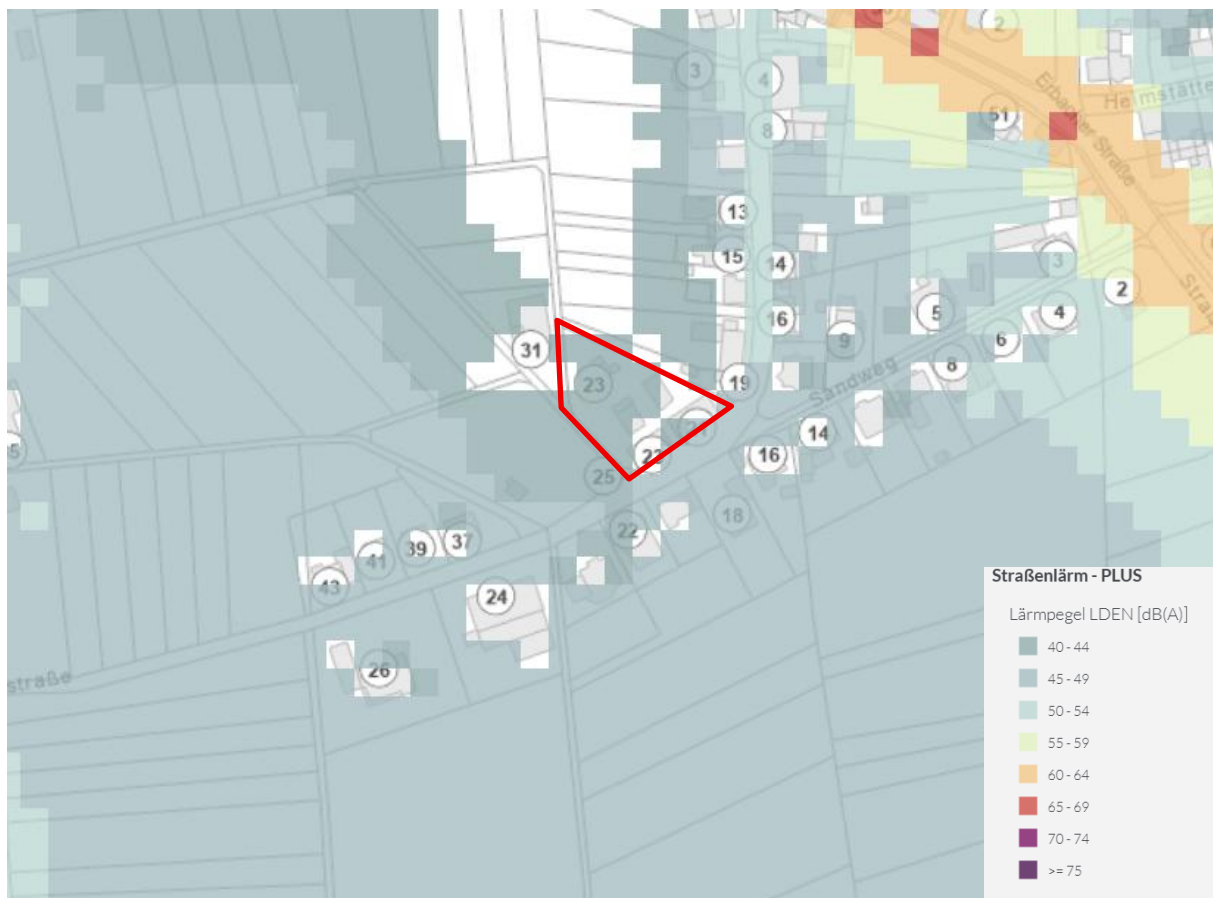


Abbildung 5: Auszug aus der Lärmkartierung 2022, Geltungsbereich rot umrandet, ohne Maßstab – Quelle: Lärmviewer Hessen, HLNUG, Darstellung BSMF mbH

4 Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes

4.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde-Fränkisch-Crumbach. Im Süden und Südosten ist das Plangebiet durch die Friedhofstraße begrenzt. Im Osten, Süden und Westen wird es von Wohnbebauung umgeben. Nordwestlich und nördlich des Plangebiets sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Flächen vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Maschinenhalle eines landwirtschaftlichen Betriebes. In diesem Bereich findet kein Betrieb statt. Die Zuwegung mit einer Breite von 5 m zu dem Grundstück wird im Bebauungsplan durch ein Geh- und Fahrrecht sowie den Landwirtschaftsweg sichergestellt. Das Plangebiet ist durch unternutzte Wohngebäude mit kleinteiligen Grünflächen geprägt.

4.2 Topografie

Die Fläche grenzt im Südosten an die Friedhofstraße an und fällt leicht (mit einem Höhenunterschied von circa 2 m) von Südosten nach Nordwesten ab.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über die südlich gelegene Friedhofstraße. Im Osten ist das Gebiet durch einen Landwirtschaftsweg erschlossen, der Richtung Norden verläuft. Die Friedhofstraße ist sowohl an das örtliche Verkehrsnetz als auch an die nahe gelegene Ortschaft Reichelsheim über den Brunnenweg angebunden.

Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich nordöstlich des Plangebiets in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m an der Erbacher Straße.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der Standort ist voll erschlossen. Alle Medien befinden sich in den umliegenden Straßenverkehrsflächen. Diese Einrichtungen sind ausreichend um die technische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, der vom Plangebiet innerhalb von zehn Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Weiterer Einzelhandel ist im Gebiet nicht vorhanden. Des Weiteren befinden sich in fußläufiger Nähe des Plangebietes ein Ärztezentrum. Ferner sind eine Kindertagesstätte (Evangelische Sarolta), eine Grundschule (Rodensteinschule) und ein Fitnessstudio vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Zentrum der Gemeinde, welches fußläufig ca. 10 Minuten entfernt ist.

4.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch unternutzte Wohngebäude mit kleinteiligen Grünflächen geprägt. Nordwestlich und der nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese, die einen Übergang zum nördlich befindlichen Gehölzsaum bildet. Ein Oberflächengewässer ist nicht vorhanden.

4.7 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen durch Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) auf. Im Bebauungsplan werden Begrünungsmaßnahmen (Festsetzung der Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Festsetzung zum Erhalt von Bäumen), die sich positiv auf das Kleinklima auswirken können, festgesetzt. Zudem können sie einer Staub- und Schadgasfilterung dienen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren) getroffen. Diese dienen vor allem dem Klimaschutz und der Förderung erneuerbarer Energien. Des Weiteren folgt der Bebauungsplan dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.

5 Planungsalternativen

Mit Blick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, Wohnraum im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung zu schaffen, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. In Fränkisch-Crumbach stehen der Gemeinde keine alternativen Flächen zur Verfügung, mit denen das Planungsziel in vergleichbarer Weise erreicht und zugleich geringere Auswirkungen auf Umweltbelange verbunden wären.

6 Betrachtung der konkurrierenden Belange

Ziel des Bebauungsplans ist es gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, ein ausgewogenes Verhältnis der zu berücksichtigenden Einzelbelange herzustellen. Dabei können bei einzelnen Belangen Beeinträchtigungen entstehen, welche jedoch durch Verbesserungen bei anderen Belangen wieder ausgeglichen werden.

6.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind nach § 136 Abs. 3

Nr. 1 BauGB insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Nutzung nach Art, Maß und Zustand von Bedeutung.

Lufthygiene

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die erhebliche zusätzliche Luftschadstoffbelastungen erwarten lassen. Es ist nicht von einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen und demnach nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität gegenüber dem Bestand auszugehen.

Schallschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Insgesamt lassen sich für das Plangebiet keine akustischen Besonderheiten feststellen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung ist nicht zu erwarten.

Belichtung und Belüftung

Ausreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert. Darunter fällt unter anderem die Festsetzung einer Begrenzung auf maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe.

6.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Dies beinhaltet das quantitative Bedürfnis an Wohnraum durch die Schaffung ausreichender Wohnbauflächen und den qualitativen Bedarf, der die Gestaltung des Wohnumfelds und die Größe und Ausstattung der Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen beinhaltet.

Durch den neuen Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ wird neuer Wohnraum geschaffen, was zur Deckung des quantitativen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Zugleich ermöglicht der Bebauungsplan eine Wohnbebauung, die grundsätzlich auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse reagieren kann.

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden somit berücksichtigt.

6.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Der Belang bezieht sich auf den Erhalt bzw. die Verbesserung baulicher Strukturen in einem Ortsteil. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Struktur des Wohngebietes erhalten und Voraussetzungen geschaffen bislang baulich im geringen Umfang genutzte Grundstücke in einer städtebaulich verträglichen höheren Dichte zu bebauen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit als eine Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur zu sehen.

Damit entspricht der Bebauungsplan dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.

6.4 Belange des Verkehrs

Erschlossen wird das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Friedhofstraße und innerhalb des Plangebietes über den Landwirtschaftsweg und ist damit für den MIV in ausreichender Weise erschlossen.

Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen. In fußläufiger Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Erbacher Straße“.

Schlussfolgernd werden die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes wird durch vorhandene Leitungen bzw. deren Ausbau gesichert.

Bezüglich der Abfallentsorgung wird die Abfallwirtschaftssatzung Abfallwirtschaftssatzung des Müllabfuhr-Zweckverbandes Odenwald (MZVO) berücksichtigt, die die Abfallentsorgung im Wesentlichen für Fränkisch-Crumbach regelt.

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Versickerungsraumes.

Gem. Erkenntnisse des Bodengutachtens (siehe Anlage 2) weist die Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Die anfallenden Niederschlagswässer sollten daher geordnet abgeleitet werden, ggf. über einen Zwischenspeicher mit Drosselablauf.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt.

6.6 Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mit Bodenanschluss zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden, wenn er einen Mindeststammumfang von 16 – 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweist. Zusätzlich sind auf 10% der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Damit wird den Belangen der Grünordnung und der Freiflächenplanung ausreichend Rechnung getragen.

6.7 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die in Anlage 3 zum BauGB genannten Inhalte.

Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.7.1 Belange des Artenschutzes

Im Zuge des Planverfahrens wurde das Fachbüro Faunistik und Ökologie beauftragt, die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekte zu beleuchten und Empfehlungen für die Berücksichtigung dieser Belange zu erarbeiten. Diese sind Umweltbericht eingearbeitet (siehe Anlage 3).

Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Es wurde eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem Voreingriffszustand und dem Zustand nach Eingriff unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen erstellt.

Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen (siehe Anlage 3 und 4).

6.8 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit wird auf die Ausführung in Kapitel 6.1. verwiesen.

6.9 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Umgang mit dem Baumbestand

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mit Bodenanschluss zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden, wenn er einen Mindeststammumfang von 16 – 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweist. Zwei bestehende Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich sind auf 10% der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Damit wird den Belangen der Grünordnung und der Freiflächenplanung ausreichend Rechnung getragen.

6.10 Boden

Der Bebauungsplan folgt mit der Reaktivierung von brachgefallenen Bauflächen dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Damit leistet er einen Beitrag zur Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich, was den Boden schützt.

Damit wird den Belangen des Bodens ausreichend Rechnung getragen.

6.11 Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser wird auf die Ausführung in Kapitel 6.5. und auf den Umweltbericht verwiesen.

6.12 Luft

Bezüglich der Lufthygiene wird auf die Ausführung in Kapitel 6.1 verwiesen.

6.13 Landschaft / Ortsbild

Die Belange von Landschaft/ Ortsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die zulässige Höhenentwicklung wird auf maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe begrenzt. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild unterstützt.

Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.14 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7 Inhalte des Bebauungsplans

Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten werden durch die Art der baulichen Nutzung und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung definiert.

Beabsichtigt ist die Neuordnung des Gebiets mit einer GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4.

Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

Festsetzung:

Baugebietsfläche WA

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt. Diese dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Festsetzung:

Die zulässige maximale Grundfläche darf die maximale GRZ von 0,4 nicht überschreiten. Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Begründung:

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke und Begrenzung der Versiegelung der Böden wird im Bebauungsplan für die Baugebiete jeweils eine maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung:

Die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ) darf die maximale GFZ von 1,2 nicht überschreiten.

Begründung:

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke und Begrenzung der Versiegelung der Böden wird im Bebauungsplan für die Baugebiete jeweils eine maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von max. III darf nicht überschritten werden.

Begründung:

Um eine gestalterische Qualität zu erhalten und insbesondere einen verträglichen Übergang zur Landschaft herzustellen, ist die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden. Bei der Definition der Vollgeschosse werden auf die nach der hessischen Bauordnung (HBO) geltenden Vorschriften verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Festsetzung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung:

Um eine klar definierte Höhenbegrenzung zu erreichen, werden maximal zulässige Gebäudehöhen ü. NHN festgesetzt. Dadurch wird zugleich ausgeschlossen, dass durch die Errichtung eines Staffelgeschosses eine zusätzliche bauliche Höhenentwicklung entsteht.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufeldes wird ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen die künftige Bebauung flexibel angeordnet werden kann. Dies ermöglicht der Gemeinde, auf unterschiedliche Anforderungen der späteren Planung zu reagieren.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze, Technikgebäude und Stützmauern) gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die explizite Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die den Nutzungen im Plangebiet dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Zuwegungen zu den Gebäuden, Müllabstellanlagen und Fahrradabstellplätze planungsrechtlich abzusichern.

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

Festsetzung:

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erschließung der Stellplätze auf dem Flurstück 157/1. Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsfläche dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Geh- und Fahrrechte innerhalb des Plangebietes.

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung:

Die Fläche gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist mit einem mind. 2,0 m breiten Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes zu belasten.

Begründung:

Die Fläche gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil soll für den Landwirtschaftsbetrieb zugänglich sein. Um die Zuwegung zum Landwirtschaftsbetrieb nördlich des Plangebietes zu sichern wird die Fläche mit Fahrrecht für den Landwirtschaftsbetrieb freigehalten. Zusammen mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg steht damit eine insgesamt 5,0 m breite Fläche zur Verfügung, die durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren und zum Rangieren genutzt werden kann. Die Erreichbarkeit des Landwirtschaftsbetriebes bleibt dadurch auch nach Umsetzung der Planung gesichert.

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

Festsetzung:

Befestigte Freiflächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser geordnet abgeleitet oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Speicherung bzw. gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Festsetzung:

Nicht überbaute Freiflächen

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege-, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 0,4 m um die Gebäude. Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Vorgartenflächen sind soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei der Einsaat von Flächenbegrünungen ist ausschließlich regionales Saatgutmaterial zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Luftqualität und Lufthygiene sowie der Speicherung bzw. gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Festsetzung: Bereitstellung von künstlichen Nistquartieren

Für den Verlust von Quartier- und Bruthabitaten für Fledermäuse und Vögel, sind entsprechende Quartier- und Niststeine bzw. Nistkästen in den Neubauten bzw. den angrenzenden Vegetationsbeständen anzubringen. Die jeweils notwendige Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Begutachtung zum Gebäudeabbruch und zur Gehölzrodung festgelegt.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich von Verlusten von Quartier- und Bruthabitaten für Fledermäuse und Vögel.

Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Festsetzung:

Im Plangebiet sind mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachflächen der Gebäude (ausgenommen Dachterrassen) und bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikmodulen (PV) oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Begründung:

Die Festsetzung von Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50% der technisch geeigneten Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Festsetzung:

Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mit Bodenschluss zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden, wenn er einen Mindeststammumfang von 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweist. Zusätzlich sind auf 10 % der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Für die prozentuale Bemessung der anzupflanzenden Sträucher ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Einsaat von Flächenbegrünungen ausschließlich regionales Pflanz- und Saatgutmaterial zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen und der grüngestalterischen Integration der baulichen Anlagen in den Orts- und Straßenraum. Des Weiteren hat sie eine stadtklimatische Bedeutung.

Festsetzung:

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gemäß DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung.

Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Durch die Festsetzung soll der Durchgrünungsgrad erhalten werden.

Zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung von Bauvorhaben entstehen können, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**Festsetzung:**

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Handbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern. Diese dienen dazu, unverhältnismäßige Geländeänderungen zu vermeiden.

Regenwassernutzung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**Festsetzung:**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist geordnet über einen Zwischenspeicher mit Drosselablauf abzuleiten. Die Einleitmenge ist auf maximal 10 l/(s*ha) Grundstücksfläche zu begrenzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Speicherung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen sind Zäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur Sicherung der Austauschfunktionen bzw. der Wechselbeziehungen für die Klein- und Mittelsäugerfauna ist bei Zäunen ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden einzuhalten. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen mit Ausnahme der Europäischen Eibe) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer etc. sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden. Die Festsetzung dient ebenso der Sicherung der Austauschfunktionen bzw. der Wechselbeziehungen für die Klein- und Mittelsäugerfauna.

Festsetzung:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind gemäß der Pflanzliste (siehe C Hinweise, Punkt 12) zu bepflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen und der grüngestalterischen Integration der baulichen Anlagen in den Orts- und Straßenraum. Des Weiteren hat sie eine stadtklimatische Bedeutung.

8 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.619 m ²	88 %
Verkehrsfläche	227 m ²	12 %
Gesamt	1.846 m²	100 %

10 Kosten und Kostentragung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie die notwendigen Gutachten werden vom Grundstückseigentümer, der Gemeinde Fränkisch-Crumbach getragen.

11 **Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in ihrer aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Kompensationsverordnung (2018)

12 **Anlagen und Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Einzelgutachten / Dokumente erarbeitet:

1. *Artenschutzrechtliches Gutachten (Oktober 2025, mit einer Ergänzung vom Juli 2026): Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Obere Friedhofstraße“ in Fränkisch Crumbach, Odenwaldkreis, Fachbüro Faunistik und Ökologie*
2. *Geotechnische Erkundung für den Neubau einer Wohnanlage in 64407 Fränkisch-Crumbach, Friedhofstraße (18.08.2025, mit einem Vorwort vom Juli 2026), GGC Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH*
3. *Umweltbericht (August 2026): Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“, Planungsbüro für Städtebau*
4. *Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (August 2026): Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“, Planungsbüro für Städtebau*

Bearbeitung:

BSMF

Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Aufstellung:

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Frankfurt am Main, _____

Fränkisch-Crumbach, _____
