



Gemeinde Dornburg, Ortsteil Dorndorf

**Begründung zum Bebauungsplan
„Wohngebiet Eichholz, Dorndorf“**

Satzung

Planstand: 16.04.2018

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanverfahren.....	4
1.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Bauleitplanverfahren.....	6
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl	9
2.2.2	Geschossflächenzahl	9
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	9
2.2.4	Höhe der Gebäude	10
2.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
2.2.6	Zahl der Wohneinheiten	10
3	Verkehrsflächen	10
4	Grünordnerische Festsetzungen	11
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
7	Immissionsschutz	11
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	13
10	Altablagerungen und Altlasten	14
11	Denkmalschutz	14
12	Bodenordnung	14
13	Hinweise	14
14	Städtebauliche Vorkalkulation	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Dorndorf der Gemeinde Dornburg bestehen derzeit zahlreiche Anfragen junger Familien nach Bauplätzen. Die Zahl der Anträge für den Erwerb der Grundstücke mit zeitnahen Bauabsichten übersteigt bereits jetzt schon die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke. Da zum Bebauungsplan "Auf den Steinen II" noch die Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen abgewartet werden müssen, die erst in frühestens zwei Jahren vorliegen werden und in deren Folge Änderungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, kann die Nachfrage zur Zeit nicht bedient werden. Die Gemeinde verfügt in Dorndorf momentan über keinerlei Bauplätze mehr, wohingegen die Nachfrage jedoch noch sehr hoch ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Eichholz, Dorndorf" können zeitnah acht Bauplätze geschaffen und der Bedarf zumindest vorübergehend abgedeckt werden.

Somit hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Eichholz, Dorndorf“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für acht neue Wohnbaugrundstücke unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung geschaffen werden, um der Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Dornburg gerecht zu werden.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO, verbunden mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB.

Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen, 25.09.2017, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich angrenzend an den westlichen Siedlungsrand von Dorndorf und umfasst in der Gemarkung Dorndorf die Flurstücke 24/1 teilweise, 78-83 und 10611 sowie 124 der Flur 21. Er wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Weideflächen
Osten:	Bebauung mit Hausgärten
Süden:	Bebauung mit Hausgärten
Westen:	Bebauung mit Hausgärten

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha (6.144 m²). Dabei entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,4 ha (4.629) m² und auf die Straßenverkehrsfläche 1.343 m². Auf den Wirtschaftsweg entfallen rd. 174 m².

In der Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalspflege vom 19.03.2018 wird auf ein in der Umgebung des Plangebietes befindliches und nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschütztes Einzelkulturdenkmal hingewiesen, womit auch der sog. Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG Anwendung findet.

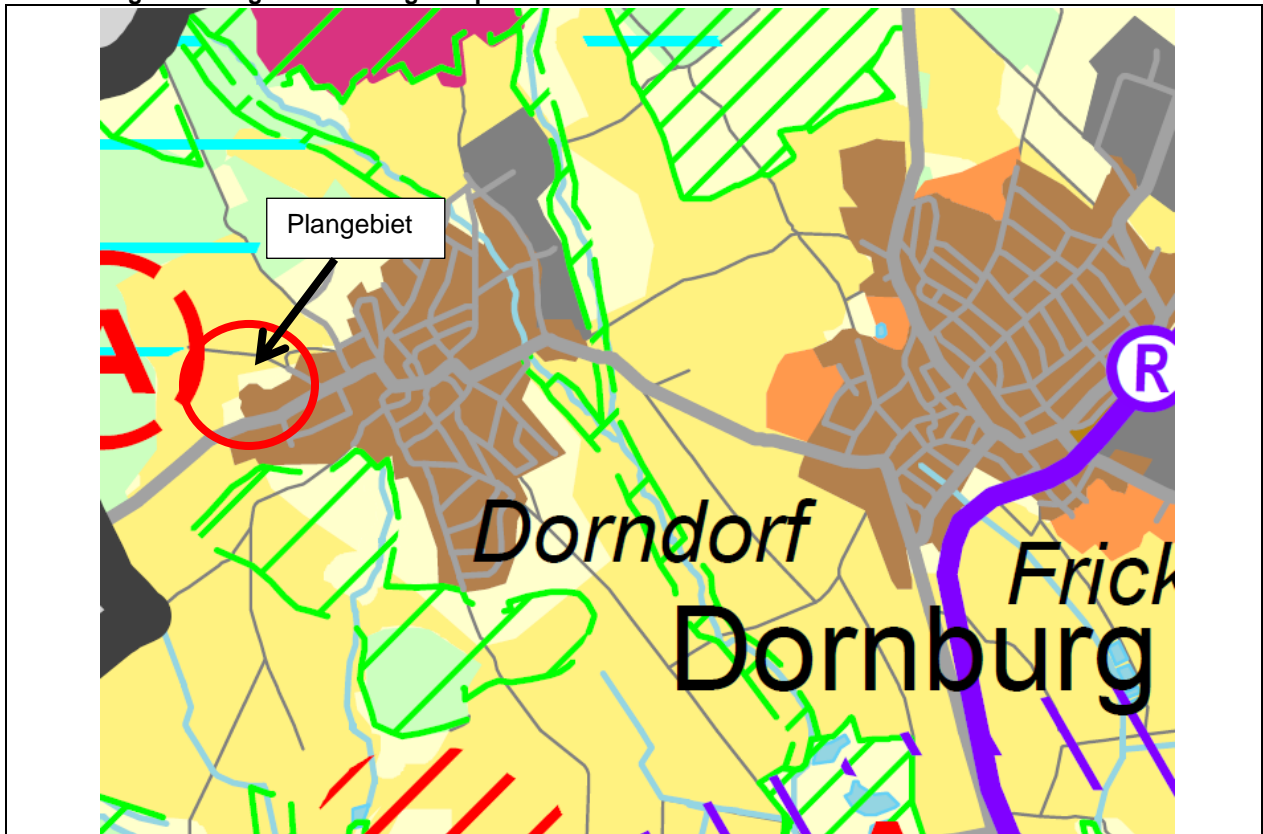
Das Objekt befindet sich in der „Hauptstraße 92“ (Flur 21, Flurstück 76) und ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ein Kulturdenkmal. Es ist ein Unternehmer-Wohnhaus im Typus einer Kleinvilla. Erbaut 1937. Kubisch harte Form mit aufgeschobenem Walmdach und großen Fenstern. Später Vertreter des Klassizismus der 1920er Jahre mit den für die Zeit typischen Widersprüchlichkeiten in der Gestaltung. Der Molsberger Stein ist hier für Sockel, Wände und Eckrustika differenzierter bearbeitet und auf Sicht verfugt. Die Parkmauer teilweise erhalten.

Aufgrund des Baudenkmals gilt es im Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen, dass sich die geplante Neubebauung der Umgebung in Art, Maß und Bauweise dem Bestand unterordnet. Die Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen wird aus denkmalfachlicher Sicht als angemessen eingestuft, da sich die Neubebauung dem Bestand unterordnen und das Erscheinungsbild sowie die Raumwirkung nicht im erheblichen Maß beeinträchtigen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanverfahren

1.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Somit ist die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Darstellung des Plangebiets im Regionalplan Mittelhessen

genordet, ohne Maßstab

In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Jedoch können unter Achtung des Grundsatzes 6.3-2 und der Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. In Anbetracht der im Plangebiet angestrebten Art der Nutzung sowie aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbereiches ist somit davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Zudem wurden die Flächen im Plangebiet bisher nur teilweise landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleich hierfür wurde dem Landwirt von der Gemeinde eine gemeindliche Pachtfläche zur Verfügung gestellt.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dornburg stellt für den räumlichen Geltungsbereich eine *Wohnbaufläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Durch die Gesetzesnovelle des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage vorliegend ohne die Erbringung eines Flächenausgleichs bauplanungsrechtlich möglich und soll vorliegend entsprechend Anwendung finden.

1.3.3 Bauleitplanverfahren

In Art. 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt. Dieser hat folgenden Wortlaut:

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (...)

Die Gemeinde Dornburg macht von diesem Angebot Gebrauch. Die allgemeinen Voraussetzungen sind mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfüllt. Dies ist offenkundig.

- Die zulässige Grundfläche bleibt mit 1.851 m² (4.629 m² Baugrundstücke x GRZ 0,4) deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² zurück.
- Durch das Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist nicht zugegen da in den vergangenen Jahren in diesem Ausschnitt des Siedlungsgefüges kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Im Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaften sind gleichwohl zu beachten, auf die anliegenden Ausführungen sei verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von 8 neuen Baugrundstücken für das selbstgenutzte Wohneigentum vorbereitet werden. Die Gemeinde Dornburg sieht sich aufgrund des hohen Wohn- und Erholungswertes durch ihre Lage am Fuße des Westerwaldes und ihre gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz stetig mit der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken konfrontiert. Hierbei ist der Gemeinde Dornburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiel sei hier der Bebauungsplan „Auf den Steinen II“ zu nennen. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Gemeinde Dornburg im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Gemeinde Dornburg verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalschutzrechtliche Restriktionen etc. bleiben vorliegend unberücksichtigt. Nicht zuletzt haben die Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten bereits intensive Erfahrungen mit den Instrumenten der Innenentwicklung im Rahmen von Stadt- und Dorferneuerungsprozessen oder städtebaulichen Sanierungen gesammelt, bei denen sie im Rahmen der Umsetzung aus bereits genannten Gründen nur begrenzten Gestaltungsspielraum wahrnehmen können.

Für den Ortsteil Dorndorf stellt sich die Situation bezüglich möglicher Maßnahmen der Innenentwicklung gegenwärtig so dar, dass keine unbebauten Flächen (Baulücken) bzw. Brachflächen vorhanden sind, die aufgrund Lage, Größe, Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) und wirtschaftlich darstellbarer Erschließung den Nachfragebedarf an selbstgenutzten Wohneigentum decken können. Vereinzelt im Stadtteil vorhandene Baulücken sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Nutz- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer hohen Wohnqualität führt. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Des Weiteren sind in Dorndorf keine gewerblichen oder militärischen Brachflächen vorhanden, die einer andersartigen Nutzung zugeführt werden könnten. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass häufig das selbstgenutzte Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, einhergehend mit der Gestaltung des Hausbaus nach den eigenen Vorstellungen, einer Sanierung von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage, vorgezogen wird. Auch hat sich durch die Flüchtlingssituation in Deutschland ergeben, dass einige der Leerstände wieder zu Wohnzwecken genutzt werden und somit diese nur noch bedingt vorhanden sind.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Gemeinde Dornburg ist danach bestrebt durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die in Dornburg vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Um diese langfristig zu sichern, bedarf es einer moderaten und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung auch im Ortsteil Dorndorf. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Ortschaften eine Abwanderung der jungen Bevölkerung zu verzeichnen ist, sieht die Gemeinde Dornburg hier die Möglichkeit, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Schaffung von 8 Baugrundstücken und der vorliegenden Bauleitplanung leistet die Gemeinde Dornburg hierzu einen notwendigen Beitrag, auch wenn dies unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geschieht.

Das derzeit unbebaute Plangebiet steht für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zur Verfügung. Sowohl der Regionalplan Mittelhessen, als auch der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dornburg lassen für die Fläche des Plangebietes eine städtebauliche Siedlungsentwicklung zu. Durch die Darstellung im Regionalplan Mittelhessen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, das nach Grundsatz 6.3-2 auch einer Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen kann, und der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird aufgezeigt, dass für den Ortsteil Dorndorf ein städtebauliches Entwicklungspotential zugeordnet wird. Der Regionalplan Mittelhessen führt für die Gemeinde Dornburg einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 23 ha auf. Mit dem Plangebiet kann in einem ersten Schritt als Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Dorndorf ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland geleistet werden. Wirtschaftlich darstellbare Alternativen im Ortsteil Dorndorf sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Infrastruktur im Baugebiet Eichholz ist bereits darauf ausgelegt, das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen. So sind die Voraussetzungen für eine verkehrsgerechte Erschließung vorhanden. Darüber hinaus sind auch die Anlagen für die Abwasserbeseitigung auf die geplante Gebietsentwicklung grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Alternative Flächen zur Arrondierung des Siedlungsrandes sind im Ortsteil Dorndorf nicht vorhanden, die das Flächenpotential aufwiesen und darüber hinaus hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes bereits die grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Wohngebiet Eichholz, Dorndorf“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Anschluss an den angrenzenden Siedlungsbestand und mit dem Planziel der bedarfsgerechten Erweiterung des Siedlungskörpers gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*

4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Hinzu kommen gem. § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Hinzu kommen die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest, sodass hier eine Bebauung ermöglicht wird, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Der vorliegende Bebauungsplan spiegelt folglich das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauung wider.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung wurde an die angrenzende Bebauung angepasst, um eine harmonische Fortsetzung des Siedlungskörpers vorzubereiten.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der

Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

2.2.4 Höhe der Gebäude

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Firsthöhe auf ein Maß von 8,0 m fest. So wird eine Anpassung der Höhe an den umgebenden Bestand gewährleistet. Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden ohne First der Gebäudeoberkante. Der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Oberkante Erdgeschossrohoden.

2.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung HBO.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können.

2.2.6 Zahl der Wohneinheiten

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet keine Bebauungsdichte entsteht, die dem Charakter der umliegenden Wohnbaugebiete widerspricht und mit dem Ziel durch die Fortsetzung des baulichen Bestandes Teilen der Bevölkerung die Eigentumbildung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes eine Stichstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit einer Wendeanlage fest. Weiterhin wird eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, die von der Stichstraße nach Süden abgeht und parallel entlang der südlichen Grenze des Plangebietes bis zur Waldstraße im Nordosten des Gebietes verläuft.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Weiterhin gelten für die Anlage von Stellplätzen die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Verfahren nach § 13b BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Es bedarf damit nur der Prüfung, ob besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dem Vollzug entgegenstehen. Davon unabhängig wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung, da sich die Notwendigkeit der Würdigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege allein schon aus dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB ergibt.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Über eine Stichstraße mittig erschlossen können vorliegend rund 8 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Somit soll der Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Dornburg auf einer Fläche im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet Rechnung getragen werden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die der Planung entgegenstehen sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz und wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung

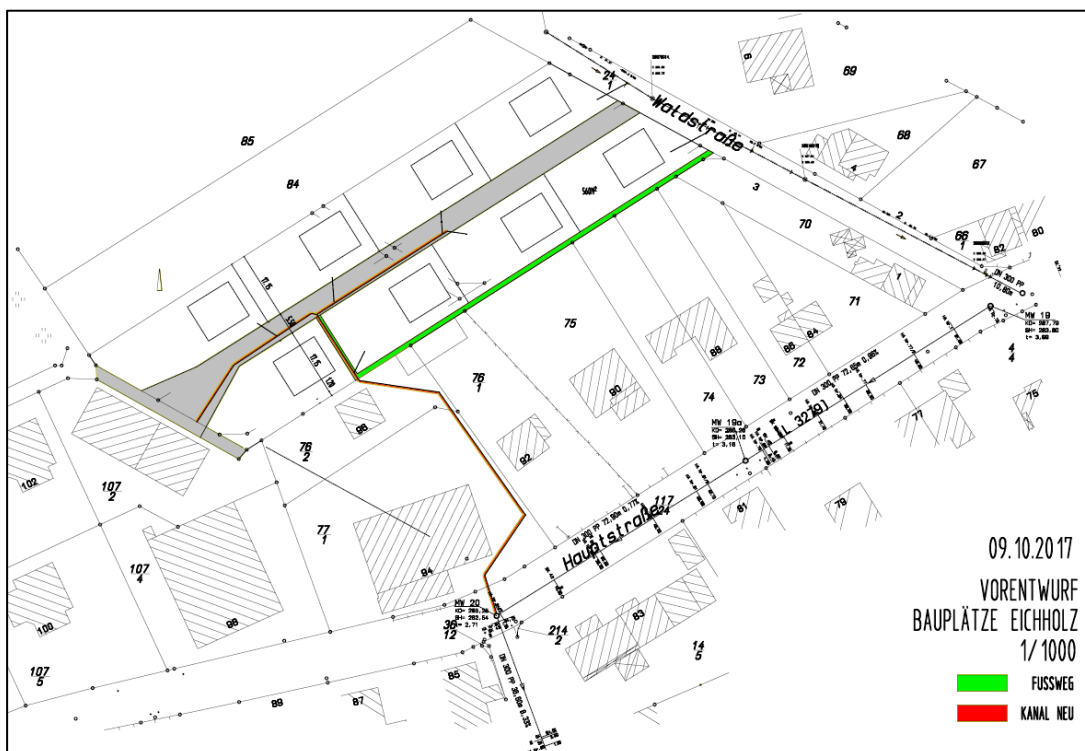
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird, wie der unten aufgeführten Abbildung zu entnehmen ist, über einen im Zuge der Erschließung des Plangebietes neu zu

verlegenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Kanal abgeleitet, der sich in der südlich des Plangebietes verlaufenden Hauptstraße (L3279) befindet.

Der Landkreis Limburg-Weilburg führt in seiner Stellungnahme vom 13.02.2018 hierzu aus, dass das Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und zur Brauchwassernutzung mittels herkömmlicher Zisternen verwendet werden soll. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss hierbei mindestens 2000 l pro 100 m² Dachfläche und der Drosselabfluss zum Mischwasserkanal 0,8 l / s betragen. Im Bebauungsplan ist hierzu eine entsprechende wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen worden.

Weiterhin wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass das anfallende Abwasser grundsätzlich über die bestehenden Entwässerungsanlagen der Kläranlage Dornburg / Thalheim zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden kann. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend bemessen.

Entwurf Kanalplanung



Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung kann zudem auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasser- noch eines Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Städten und Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorge-

nommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

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

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Dornburg nicht bekannt; das Gebiet unterliegt derzeit einer Nutzung als Intensivgrünland.

11 Denkmalschutz

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

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Hinweise

Der Landkreis Limburg-Weilburg weist in seiner Stellungnahme vom 03.01.2018 auf Folgendes hin:

1. Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.
2. Um den Rettungsdiensten und der Feuerwehr eine sofortige und schnelle Orientierung zu ermöglichen, sind die Zufahrtsstraßen in das Neubaugebiet nach fertiggestellter Erschließung dauerhaft und gut sichtbar mit dem Straßennamen zu kennzeichnen. Abzweigungen, Sackgassen, weitläufige Wohngebiete mit nur einem Straßennamen sind mit weiteren Schildern und einem Hinweis auf die Hausnummer zu versehen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gebäude bereits im Zuge der Errichtung mit einer gut sichtbaren Hausnummer versehen werden.

14 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Dornburg entstehen aus dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Linden, den 16.04.2018

/Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 28.08.2017
- Stellungnahme Syna GmbH, 22.12.2018