



Gemeinde Dornburg, Ortsteil Thalheim

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Frickhöfer Straße“**

**Entwurf**

Planstand: 17.07.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing, Stadtplanerin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	5
1.4	Regionalplanung .....	5
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	9
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	11
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>13</b>

## **Anlagen**

- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 07/2019
- Vorhaben und Erschließungsplan, Stand 04/2019

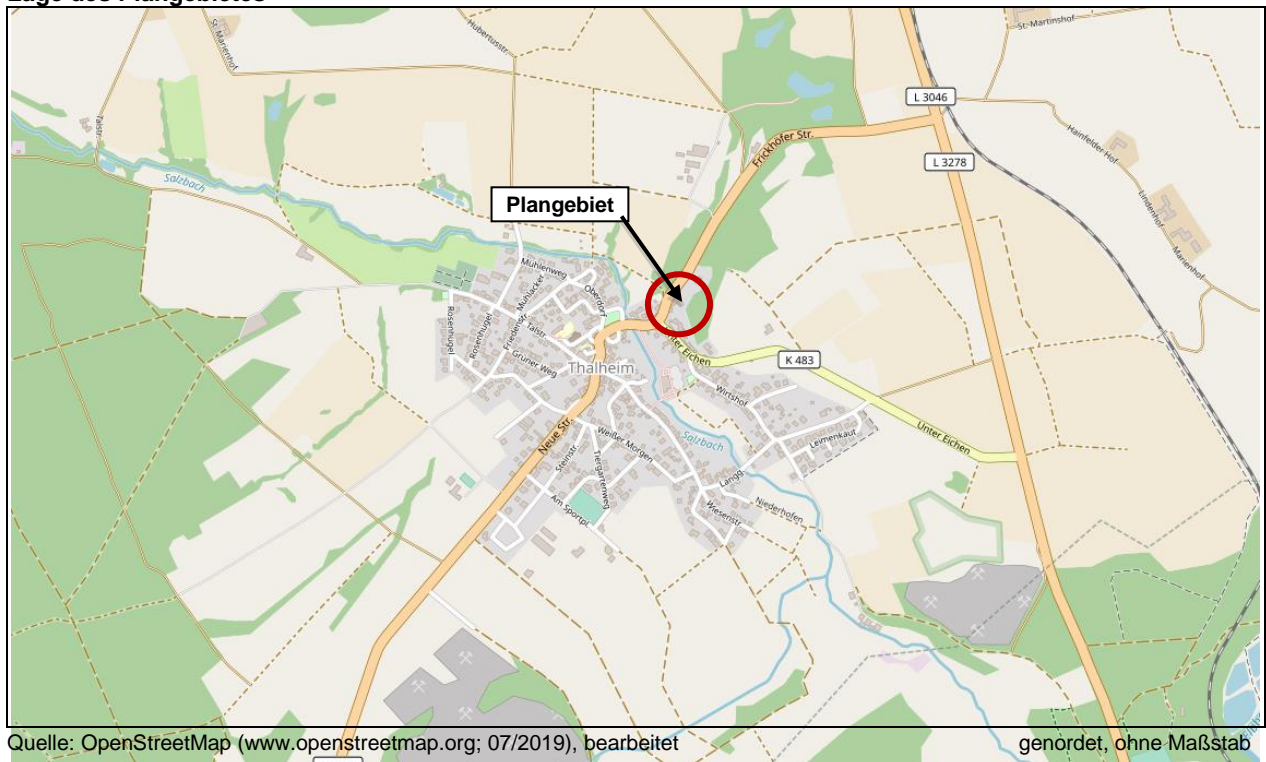
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Am nördlichen Ortseingang von Thalheim befindet sich das Anwesen des Vorhabenträgers, welches gegenwärtig einer wohnbaulichen Nutzung unterliegt. Neben dem Hauptgebäude ist der Bereich durch großzügig angelegte Gartenflächen (Hausgarten) geprägt. Südlich an diesen Bereich schließen sich die Flurstücke 1003 und 100/6 der Flur 36 an, welche sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die genannten Flurstücke unterliegen einer baulichen Nutzung. So befinden sich gegenwärtig Garagen und ein Carport sowie eine überdachte Lagerfläche/ offene Feldscheune auf dem Grundstück. Die Eigentümer der Flurstücke sind an die Gemeinde Dornburg mit der planerischen Absicht herantreten, das durch bauliche Anlagen vorgeprägte Gelände anderweitig zu nutzen und ein Wohngebäude für den Eigenbedarf (für Familienangehörige) zu errichten. Die Planung sieht vor, die bestehende Scheune niederzulegen und in diesem Bereich ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss zu errichten. Das Erdgeschoss soll hierbei barrierefrei gestaltet werden. Die Garagen und der Carport bleiben weiterhin bestehen. Die Grundstücksfreiflächen sollen weiterhin als Hausgarten genutzt werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Frickhöfer Straße an, die als Landesstraße (L 3046) klassifiziert ist. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig innerhalb der Ortsdurchfahrt über eine Anbindung im Bereich des Flurstückes 100/2, welches außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, sich jedoch ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträger befindet. Des Weiteren verfügt das Plangebiet bereits über einen Anschluss an die Leitungsinfrastruktur zur Ver- und Entsorgung, so dass insgesamt die Erschließung des Planareals gesichert ist.

#### Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Thalheim, kann jedoch dem bebauten Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Für die Umsetzung des Bauvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da das Bauvorhaben der Eigenentwicklung des Ortsteils Thalheim dient und durch die Umsetzung des Vorhabens eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung betrieben werden kann, liegt es auch im Interesse der Gemeinde Dornburg, das Vorhaben zu unterstützen. Da zudem der wirksame Flächen-

nutzungsplan den Bereich bereits für eine Siedlungsentwicklung vorsieht und eine Wohnbaufläche (Planung) darstellt, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg in ihrer Sitzung am 23.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frickhöfer Straße“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem zugehörigen Nutzungskatalog zur Ausweisung gelangt, sondern das konkrete Vorhaben in Art und Umfang explizit festgesetzt wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung in das Planumfeld einfügen wird.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortseingangsbereich von Thalheim und umfasst in der Flur 36 die Flurstücke 100/3, 100/6 und in der Flur 35 die Flurstücke 27/11, 27/12 und 27/14 tlw.. Neben dem eigentlichen Baugrundstück umfasst der räumliche Geltungsbereich zur Dokumentation der gesicherten verkehrlichen Erschließung auch einen Teilbereich der Landesstraße 3046. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich lediglich auf das eigentliche Baugrundstück und ist in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Anlagen vorgeprägt. Neben einem überdachten Lagerplatz/Scheune befinden sich Garagen und ein Carport mit ihren Zufahrten auf dem Baugrundstück. Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Hausgarten bzw. Extensivrasen dar und sind mit einzelnen Bäumen (Obst-, Laub- und Nadelbäumen) bepflanzt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung mit Hausgarten sowie Grünland- und Waldflächen

Westen: Wohnbebauung mit Hausgarten sowie Grünland- und Waldflächen

Süden: Wohnbebauung

Osten: Wohnbebauung

### Bereich des Plangebietes



(Eigene Aufnahmen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,24 ha (2.371 m<sup>2</sup>), wovon auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Wohnbebauung) rd. 2.144 m<sup>2</sup> und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 227 m<sup>2</sup> entfallen.

### 1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um eine Fläche im bebauten siedlungsstrukturellen Zusammenhang von Thalheim handelt, die bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt ist und nun für Wohnzwecke genutzt werden soll. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in Verlängerung zur nördlich angrenzenden Bebauung, sodass trotz Ortsrandlage die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden. Ferner beträgt die Größe des Plangebietes rd. 0,24 ha, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

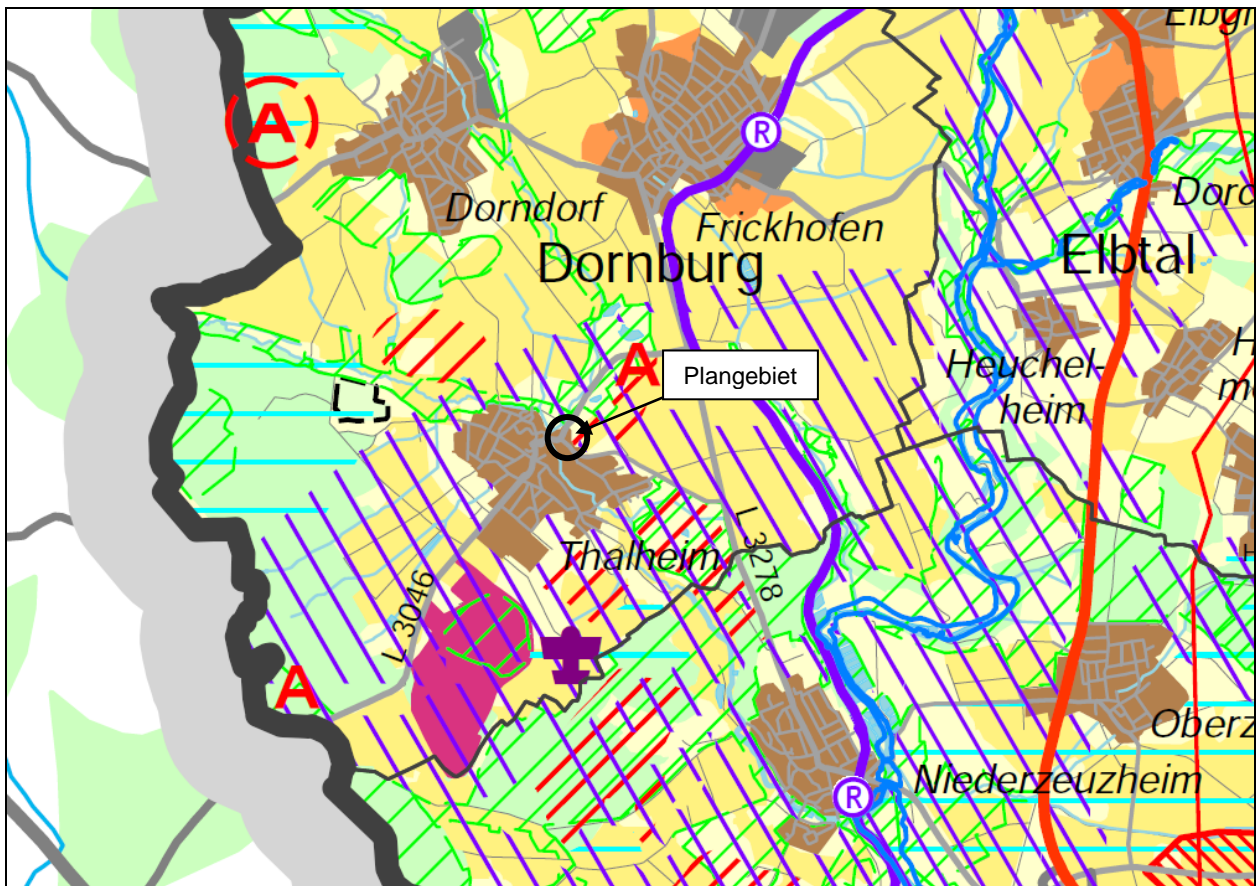
Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Dornburg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

### 1.4 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar.



## Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Bezüglich der Flächendarstellung eines *Vorranggebietes Siedlung (Bestand)* ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dient der Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Laut der Zielvorgabe 6.3-3 im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist eine Flächeninanspruchnahme in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Eigenentwicklung im Ortsteil Thalheim und liegt im Hinblick auf die Flächengröße deutlich unterhalb der festgelegten 5 ha Grenze. Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,24 ha und der Tatsache, dass das Areal daher im Bestand bereits baulich vorbelastet (Garage, Carport, überdachte Lagerfläche/ Scheune) ist, werden die Grundzüge des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* vorliegend nicht berührt. Zumal die Fläche bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und somit landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter von landwirtschaftlichen Flächen hier nicht negativ betroffen sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Des Weiteren sind gemäß Ziel 5.2-5 des Regionalplan Mittelhessen 2010 vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen zunächst die *Vorranggebiete Siedlung (Bestand)* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen in Anspruch zu nehmen. Wie voranstehend dargelegt, liegt der räumliche Geltungsbereich überwiegend in einem *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)*. Darüber hinaus werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung einer bereits bebauten Fläche geschaffen, sodass der Bebauungsplan mit dem dargelegten Ziel des Regionalplans als vereinbar angesehen werden kann.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dornburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dar. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.6 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.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Thalheim, kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch dem bebauten Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Der Planstandort entspricht somit der im Flächennutzungsplan dargelegten langfristigen Siedlungsentwicklung im Ortsteil von Thalheim.

Ferner trägt die vorliegende Bauleitplanung dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Grundsatz Rechnung. Das Planareal ist durch eine bauliche Nutzung mit Garagen, Carport und überdachter Lagerfläche/ offene Scheune und der damit einhergehenden Bodenversiegelung bereits vorbelastet. Des Weiteren besteht die Absicht, das Wohngebäude unter Verwendung der bestehenden Bodenplatte zu errichten, was den zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Die Umsetzung erfolgt daher unter dem Aspekt der Vermeidung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung im Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum und trägt insofern der Bodenschutzklausel Rechnung. Ferner handelt es sich aus den dargelegten Gründen nicht um eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, sondern um eine Aktivierung einer bereits baulich vorgenutzten Fläche zu Wohnzwecken im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auch aufgrund der Standortgebundenheit nicht gegeben.

## 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frickhöfer Straße“ aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden. Wie bereits eingangs dargelegt, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Demnach wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ein Wohngebäude zulässig ist. Die Errichtung eines Wohngebäudes steht im Kontext der umgebenden Bebauung, sodass die Gebietsverträglichkeit insgesamt gewahrt bleibt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Zur Steuerung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück wird im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Demnach ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 210 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen, modernen Wohngebäudes und begrenzt gleichzeitig den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zur Umsetzung des Bauvorhabens. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,5 überschritten werden. Dies erfolgt im Hinblick auf die Berücksichtigung der auf dem Baugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Garage, Carport) einschließlich der notwendigen Flächenbefestigung der Zufahrten, der Stellplätze sowie der Errichtung dem Nutzungszweck zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen wie bspw. eine überdachte Holzlagerfläche.

#### 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 Unter-*



*kellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit einem Maß von **Z = II** orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und ermöglicht gleichzeitig eine moderne, zeitgemäße Wohnbebauung.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, werden in Ergänzung noch Vorgaben zur maximalen zulässigen Oberkante Gebäude aufgenommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass keine Bebauung entsteht, die sich aufgrund der Höhenentwicklung und der Kubatur negativ auf die städtebauliche Struktur und Qualität im Planumfeld auswirken würden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine max. Oberkante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der unmittelbaren angrenzenden Nachbarbebauung im Bereich der Frickhöfer Straße, welche eine Gebäudehöhe von rd. 10,0 m über dem Gelände aufweist. Dies wird vorliegend aufgegriffen und die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf 10,0 m über höchstem Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem Baugrundstück bestimmt. Des Weiteren ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten bis zu max. 1,0 m zulässig.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die zulässige Bebauung ergibt sich daher anhand der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Errichtung des Wohngebäudes ist im Bereich der derzeitigen Scheune vorgesehen, sodass ein Teilbereich der bestehenden Bodenplatte auch für den geplanten Neubau genutzt werden kann. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche umfasst daher diesen Bereich und ermöglicht zudem einen gewissen Spielraum in der Stellung des Gebäudekörpers, um Unabwägbarkeiten im Vollzug des Bebauungsplanes vorzubeugen.

Zur Steuerung der geplanten Nutzung zugeordneten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück setzt der Bebauungsplan ergänzend fest, dass die der geplanten Nutzung zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie oberirdische Pkw-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.

### **2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, *dass Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.* Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Dächer**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung. Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Ferner gilt, dass Dachaufbauten wie bspw. Dachgauben und Zwerchhäuser allgemein zulässig sind.

#### **Grundstücksbefestigungen**

Zur Eingriffsminimierung sind oberirdische PKW-Stellplätze mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

#### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Zur Eingriffsminimierung und Gewährleistung einer Mindestbegrünung des Baugrundstückes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen sind. Mind. 20 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 50 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>.

### **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Thalheim unmittelbar angrenzend zur Landesstraße 3046 (L 3046, Frickhöfer Straße) und liegt hier innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt daher ausgehend von der Frickhofer Straße, die im Bestand bereits vorhanden ist. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist nicht mit einer wesentlichen Änderung im Verkehrsaufkommen zu rechnen, da mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für lediglich ein Wohngebäude geschaffen werden. Beeinträchtigungen auf den fließenden Verkehr auf der L 3043 sind daher nicht zu erwarten. Zur Dokumentation der gesicherten verkehrlichen Erschließung ist ein Teilbereich der Landesstraße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 220 Meter an der Frickhöfer Straße im Bereich des Ortskerns. Die Haltestelle ist über die vorhandenen Gehwege fußläufig in wenigen Gehminuten gut erreichbar. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

## **6 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. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes steht im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, das im Wesentlichen ebenfalls durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich angrenzend zur Frickhöfer Straße, die als Landesstraße klassifiziert ist (L 3046). Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (DTV=2.461 Kfz/24h lt. Verkehrsmengenkarte 2015, Hessen Mobil) und der geplanten Lage des Wohnbaugrundstückes rückwärtig zu bestehenden baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Wohnbebauung) und der hiermit verbundenen abschirmenden Wirkung, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht zu erwarten.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung kann nach derzeitigem Planstand über den bestehenden Mischwasserkanal in der Frickhöfer Straße erfolgen. Eine Notwendigkeit der kapazitären Anpassung der bestehenden Leitungsinfrastruktur besteht unter Hinweis auf den Neubau eines Wohngebäudes nicht. Da das Plangebiet sich im Umfeld bestehender Wohngebäude befindet, ist die Löschwasserversorgung ebenfalls gesichert.

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.*

Da der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung, die dazu beiträgt, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Demnach gilt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Diese sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Zudem sind 20 % dieser Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*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.

## **8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen**

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Dornburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## **9 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **10 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme der üblichen Hausanschlüsse sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

## **11 Bodenordnung**

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

## **12 Kosten**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Dornburg voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Dornburg und Linden, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_