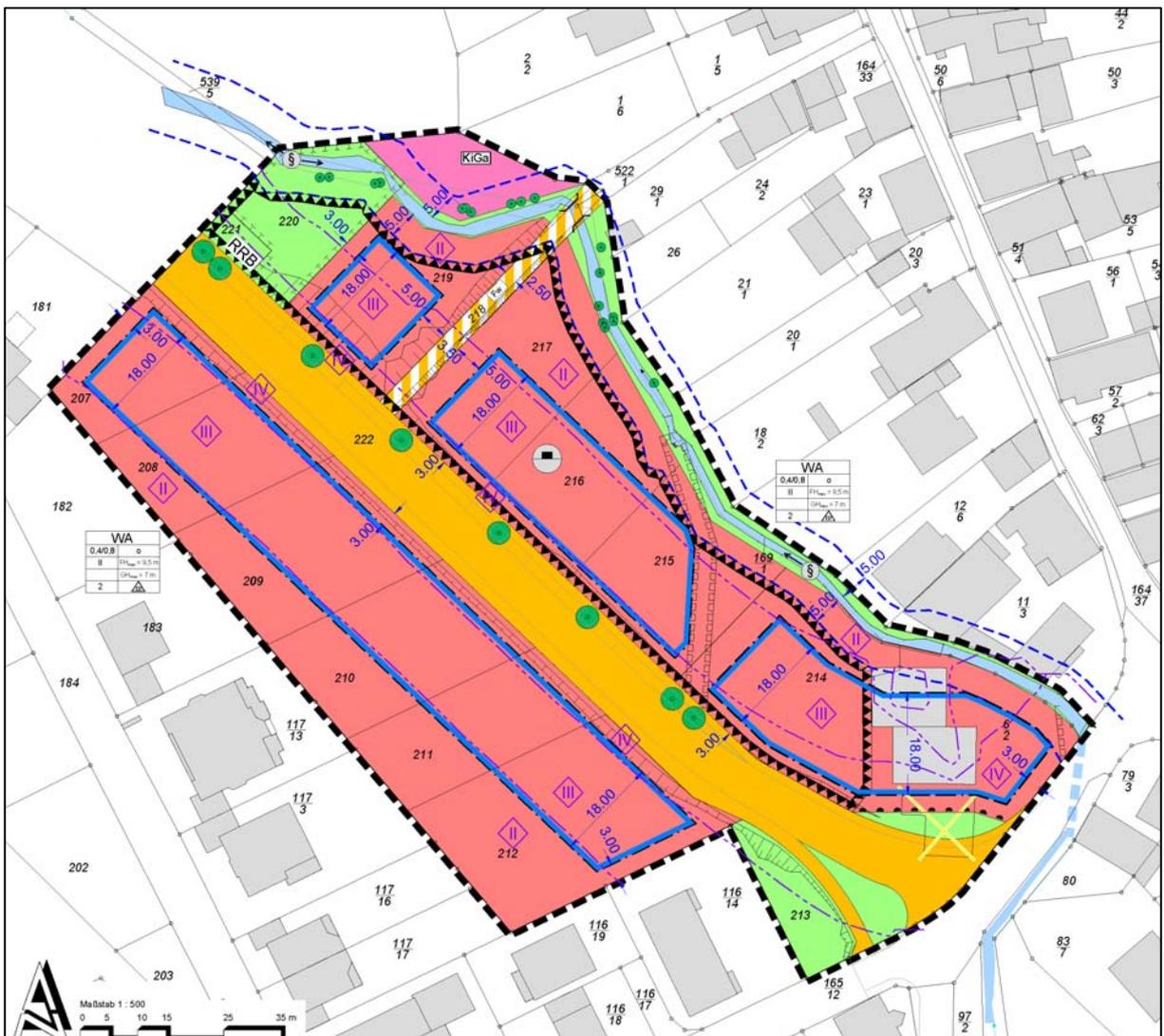




Gemeinde Birkenau  
Bebauungsplan  
„Hofwiese-Burgacker“  
**BEGRÜNDUNG**

FASSUNG VOM 21. FEBRUAR 2020



**MVV Regioplan GmbH**



---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	ETS 784/09

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.regioplan.com](http://www.regioplan.com)

**INHALTSVERZEICHNIS**

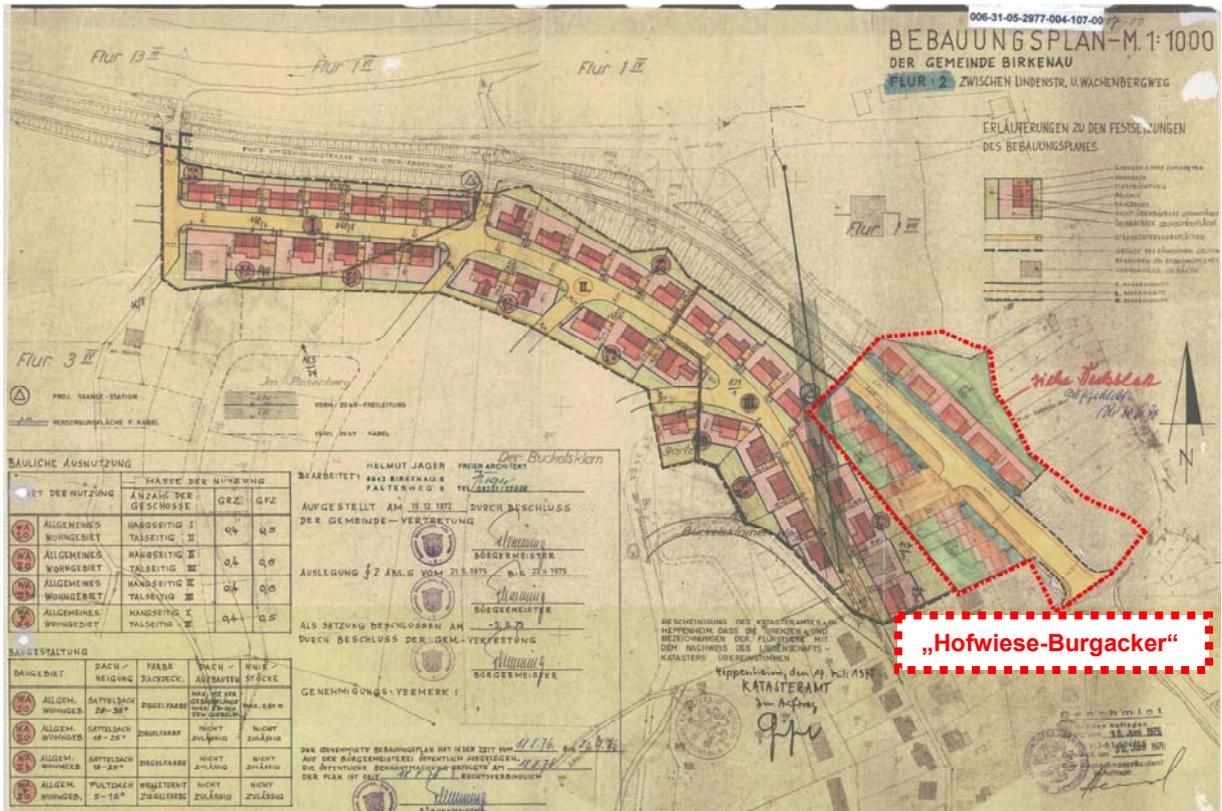
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Ort</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	3
3.2	Regionalplan	3
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.4	Kommunale Straßenplanung	4
3.5	Gewässerunterhaltung	4
<b>4</b>	<b>Die Umweltbelange</b>	<b>6</b>
4.1	Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	6
4.2	Arten- und Biotopschutz	6
4.3	Fläche	8
4.4	Weitere Schutzgüter	8
4.5	Verkehrslärm	8
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	12
5.2	Erschließung	12
5.3	Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung	12

**ABBILDUNGEN**

Abb. 1:	B-Plan „Flur 2 zwischen Lindenstraße und Wachenbergweg von 1976“	1
Abb. 2:	Lage im Ort	2
Abb. 3:	Flurstücke im Geltungsbereich	2
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen	3
Abb. 5:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Birkenau	4
Abb. 6:	Innerörtliche Gemeindestraße (IöG) mit neuer Anbindung an die Lindenstraße	4
Abb. 7:	Altes Bachgrundstück, aktueller Bachlauf, neues RRB und geplante Fußwegparzelle	5
Abb. 8:	Bautätigkeit im Plangebiet	6
Abb. 9:	Fassadenpegel im Prognosefall 2025	9
Abb. 10:	Dem neuen Straßenverlauf angepasste Nacht-Lärmpegelbereiche	10

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich „Hofwiese-Burgacker“ ist ganz überwiegend Teil des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flur 2 zwischen Lindenstraße und Wachenbergweg“ (s. Abb. 1).



**Abb. 1: B-Plan „Flur 2 zwischen Lindenstraße und Wachenbergweg von 1976“**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofwiese-Burgacker“ möchte die Gemeinde die festgestellte Verlagerung des „Kallstädter Bachs“ sowie den aktuellen Stand der Erschließungsplanung und die neu geplante Einmündung in die Lindenstraße berücksichtigen. Darüber hinaus ist für die Regenwasserableitung aus diesem Teil des Baugebietes vor Einleitung in den Kallstädter Bach ein Rückhaltebauwerk erforderlich, für das im ursprünglichen Bebauungsplan kein Grundstück vorgesehen war. Ebenfalls bislang nicht vorgesehen war eine Wegeverbindung zur „Klingelgasse“. Ergänzend soll die Bebaubarkeit der Grundstücke zeitgemäß geregelt und eine bislang nicht überplante Baulücke sowie die angrenzende Bestandsbebauung einbezogen werden. Auch die öffentliche Verkehrsfläche wird gemäß Beschluss von 25.02.2014 zu Gunsten der Privatgrundstücke verschmälert. Der bestehende Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz sowie der Status des Kallstädter Bachs als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz sollen durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Da der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung im bereits beplanten oder bebauten Innenbereich vorsieht und da die nach GRZ bebaubare Fläche bei nur 1,3 ha Geltungsbereich weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, soll das vereinfachte und beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung kommen. Auf die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung sowie die zusammenfassende Erklärung darf damit verzichtet werden.

## 2 Lage im Ort

Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung an der Obergasse und der Bebauung am Frankfurter Weg und grenzt im Süden an die Bebauung an der Lindenstraße (s. Abb. 2).



**Abb. 2: Lage im Ort**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und beinhaltet folgende Grundstückspartellen in Birkenau, Flur 2: 6/2, 169/1 (Kallstädter Bach), 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 539/5 (Kallstädter Bach; teilweise).



**Abb. 3: Flurstücke im Geltungsbereich**

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).
- ▶ **Landesbauordnung Hessen (HBO)** Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197-248, In Kraft getreten am 07.07.2018)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 ([BGBl. I S. 3434](#)).
- ▶ **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S 2254).
- ▶ **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

#### 3.2 Regionalplan

Als ganz überwiegend bereits beplanter Bereich ist der Bereich „Hofwiese-Burgacker“ im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 Teil der Siedlungsfläche.

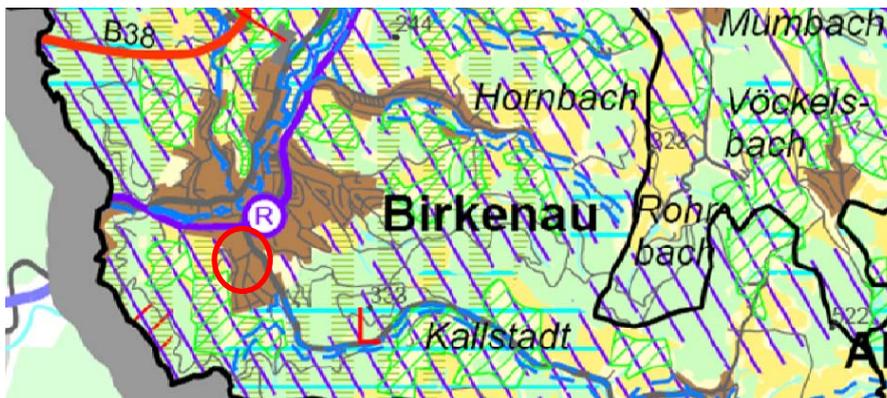


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Als ganz überwiegend bereits beplanter Bereich ist der Bereich „Hofwiese-Burgacker“ im gültigen Flächennutzungsplan Teil der Wohnbaufläche.



Abb. 5: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Birkenau

### 3.4 Kommunale Straßenplanung

Als Abschnitt „Torso“ ist der Bereich „Hofwiese-Burgacker“ auch schon im Bebauungsplan von 1976 (s. Abb. 1) Teil der innerörtlichen Gemeindestraße IöG. Aktuell geändert wurden lediglich die gemäß Beschluss von 25.02.2014 zu Gunsten der Privatgrundstücke etwas verschmälerte Straße und die verkehrlich optimierte Anbindung an die Lindenstraße.



Abb. 6: Innerörtliche Gemeindestraße (IöG) mit neuer Anbindung an die Lindenstraße

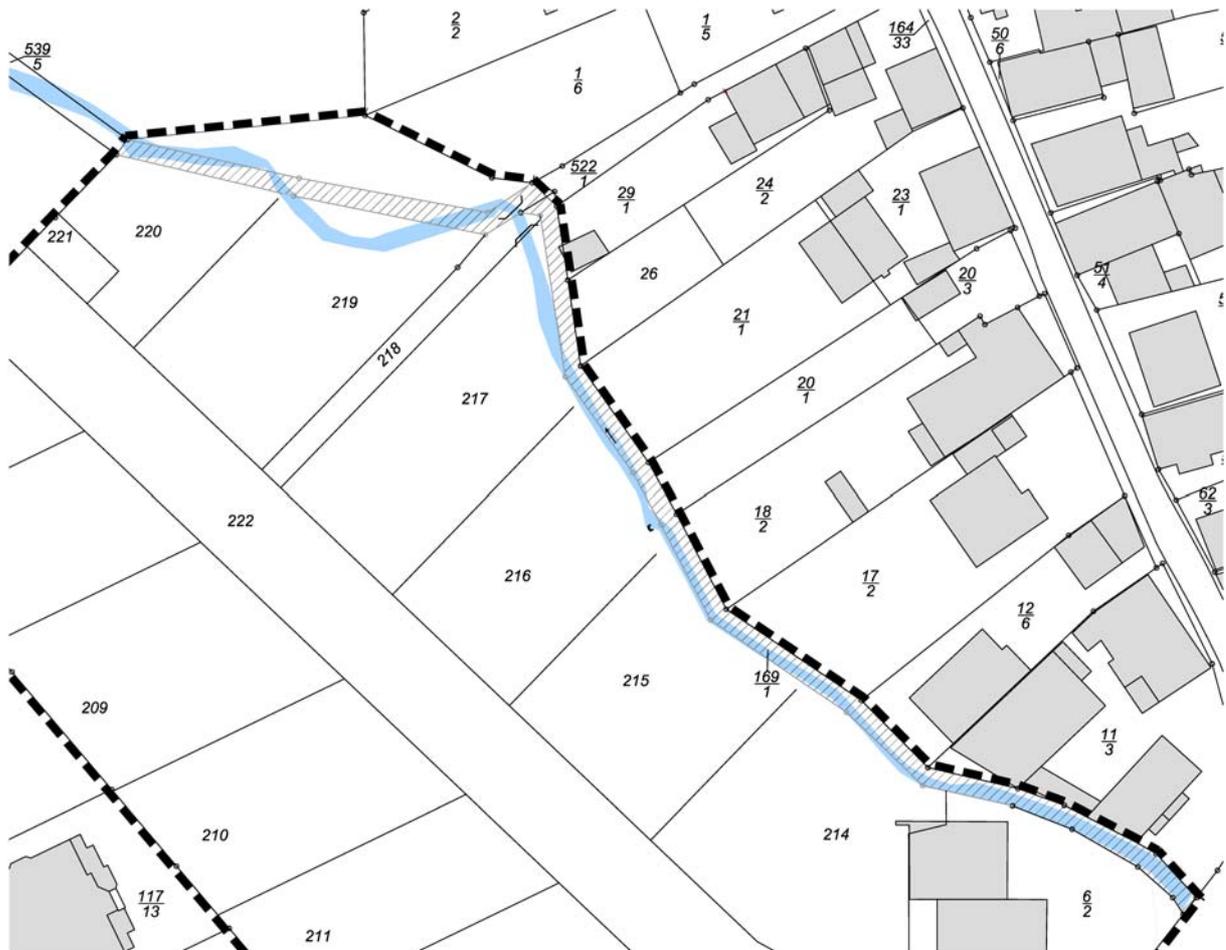
### 3.5 Gewässerunterhaltung

Gemäß § 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) - „Eigentumsgrenzen“ - gilt, wenn ein Gewässerbett mit den Ufern ein selbstständiges Grundstück bildet, so bestimmt sich die Eigentumsgrenze zu den angrenzenden Grundstücken nach dem Liegenschaftskataster.

Gemäß § 5 HWG - „Gewässeränderung“ - ist zu berücksichtigen, dass immer dann, wenn sich infolge natürlicher Ereignisse bei einem Gewässer, dessen Bett ein selbstständiges

Grundstück ist, die Lage des Gewässerbetts ganz oder teilweise verändert, das Eigentum am neuen Gewässerbett dem bisherigen Eigentümer zufällt. Auch das Eigentum am trocken gefallenen Gewässerbett wächst dem Eigentümer des ehemaligen Gewässerbetts zu.

Im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraße im Bereich „Hofwiese-Burgacker“ (= Abschnitt Torso der IöG) und für das erforderliche Regenrückhaltebauwerk am Kallstädter Bach wurde festgestellt, dass der Kallstädter Bach sein Grundstück teilweise verlassen hat (s. Abb. 7).



**Abb. 7: Altes Bachgrundstück, aktueller Bachlauf, neues RRB und geplante Fußwegparzelle**

Im Bebauungsplan von 1976 (s. Abb. 1) und auch im Umlegungsverfahren von 2018 ist der Bachverlauf nicht korrekt enthalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der aktuelle Bachverlauf und somit auch der hiervon abhängige 5 m Gewässerrandstreifen bauplanungsrechtlich korrekt integriert und nachfolgend in einem einfachen Verfahren auch bodenordnungsrechtlich korrekt berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan von 1976 waren weder ein Regenrückhaltebauwerk noch eine Wegeverbindung über den Bach zur „Klingelgasse“ eingeplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll für das zur Einleitung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers in den Kallstädter Bach wasserrechtlich erforderliche Regenrückhaltebauwerk und eine mögliche Bachquerung zur Klingelgasse die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

## 4 Die Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

### 4.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 a wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 1,3 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

### 4.2 Arten- und Biotopschutz

Für alle Baugrundstücke und die Erschließung im Geltungsbereich besteht bereits Baurecht.

Daher wurden die ursprünglichen Wiesen-/Weideflächen mit einigen wenigen Gehölze (s. Abb. 2) im Zuge der Erschließung dieser Baugrundstücke bereits für die Herstellung der Straße und des RRB beansprucht. Teile der künftigen Baugrundstücke werden für die Baustelleneinrichtung und/oder für Erdmieten genutzt (s. Abb. 8). Zwischenzeitlich sind die Straße und das RRB (gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigung) hergestellt.



Abb. 8: Bautätigkeit im Plangebiet

Die bereits zulässige Bebauung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan etwas verringert, da ein Bauplatz zur öffentlichen Grünfläche mit dem RRB wird und an Stelle der Reihenhausbebauung mit Gemeinschaftsparkplatz auch auf der Hangseite eine weniger dichte

Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen ist. Zudem wurde zwischenzeitlich für die verkehrlich optimierte Anbindung an die Lindenstraße ein Bestandsgebäude abgerissen, so dass anstelle der ursprünglich geplanten Einmündung eine Grünfläche als neuer „Lindenplatz“ angelegt werden kann.

### **Biotopschutz**

Ein wesentliches Planungsziel ist die Sicherung des verlagerten Bachlaufs durch bzw. in einer öffentlichen Grünfläche (eigenes Bachgrundstück).

Zudem erfolgt die Kennzeichnung des Abschnitts des Kallstädter Bachs ab dem Ende der beidseitig gemauerten Ufer im Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze im Westen als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG in der Planzeichnung.

Der Bachabschnitt wird als naturnah und somit als pauschal geschützt eingestuft, da er weitgehend natürlich mäandriert und die Bachsohle sowie die Uferböschungen allein durch die Gewässerdynamik geformt sind.

Auf der Nordseite sind allerdings im unmittelbar angrenzenden Uferstreifen historisch fast durchgehend Grundstücksmauern mit Zäunen drauf errichtet worden und die Baugrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1976 auf der Südseite wurden bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten als Mähweide, die bis an den Bachlauf selbst reichte, intensiv genutzt. Aufgrund des beidseitig rasch ansteigenden Geländes gibt es keine Feuchtwiesenbereiche. Der einzige flachere Uferbereich im Westen wurde als Viehtränke genutzt und ist entsprechend geschädigt (Trittschäden, vegetationslos).

Seit Beginn der Erschließung und Einstellung der Nutzung als Mähweide hat sich unmittelbar am Ufer neben Brennessel und Mädesüß vor allem das neophytische drüsige Springkraut ausgebreitet. Nur westlich der Klingelgasse stehen am Nordufer einzelne ältere Erlen, die weiter westlich dann in das (Nadel-) baumbestandene Kindergartengrundstück bzw. auf der Südseite den Böschungswald außerhalb des Geltungsbereichs übergehen. Östlich der Klingelgasse sind an den Grenzmauern der Nordseite zwei Haselbüsche hochgewachsen und auf der Südseite ist ein kleines Erlen-Eschengehölz hochgewachsen.

Planungsziel ist es, diesen Bachabschnitt als „Wiesenbach“ offen zu halten. Das gemeindeeigene Bachgrundstück, der Schutzstatus nach § 30 BNatSchG und der 5 m Gewässerrandstreifen mit seinen Auflagen und Verboten sichern den Erhalt und schützen vor Beeinträchtigungen, da gemäß § 69 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. Abs. 7 BNatSchG bis zu 50.000 € und gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. Abs. 2 HWG sogar bis zu 100.000 € Strafe drohen.

### **Artenschutz**

Aufgrund der zulässigen und mit ökologischer Baubegleitung bereits erfolgten Rodungen und Gebäudeabrissarbeiten sowie aufgrund der laufenden Bautätigkeit im Gebiet ergab die Vorprüfung der Eingriffsflächen auf artenschutzrechtlich relevante Arten keine Hinweise auf Konflikte mit ggf. artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Der Bachlauf als Lebensraum bleibt erhalten und wird durch den Schutzstatus und den 5 m Gewässerrandstreifen mit seinen bußgeldbewährten Auflagen in seiner Qualität gesichert.

### 4.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten seit kurzem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Hinblick auf das Schutzgut Fläche neutral, da lediglich bereits beplante Flächen mit bestehendem Baurecht zeitgemäß neu geregelt werden.

### 4.4 Weitere Schutzgüter

Der Verlust freier Bodenfläche für Straßen, Wege und Bebauung wurde bereits im Zuge des genehmigten Bebauungsplans gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen.

Daher gilt auch für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen, dass der vorliegende Bebauungsplan weitgehend neutral ist, denn es werden lediglich bereits beplante Flächen mit bestehendem Baurecht zeitgemäß neu geregelt.

Dabei ist eher positiv zu berücksichtigen, dass aktuell ein ursprünglicher Bauplatz zur öffentlichen Grünfläche mit dem RRB wird und dass für die verkehrlich optimierte Anbindung an die Lindenstraße ein Bestandsgebäude abgerissen wird, so dass anstelle der ursprünglich geplanten Einmündung eine Grünfläche als neuer „Lindenplatz“ entsteht. Dass an Stelle der Reihenhausbebauung mit Gemeinschaftsparkplatz aktuell auch auf der Hangseite eine weniger dichte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen ist, ist im Hinblick auf die Schutzgüter ebenfalls positiv zu sehen.

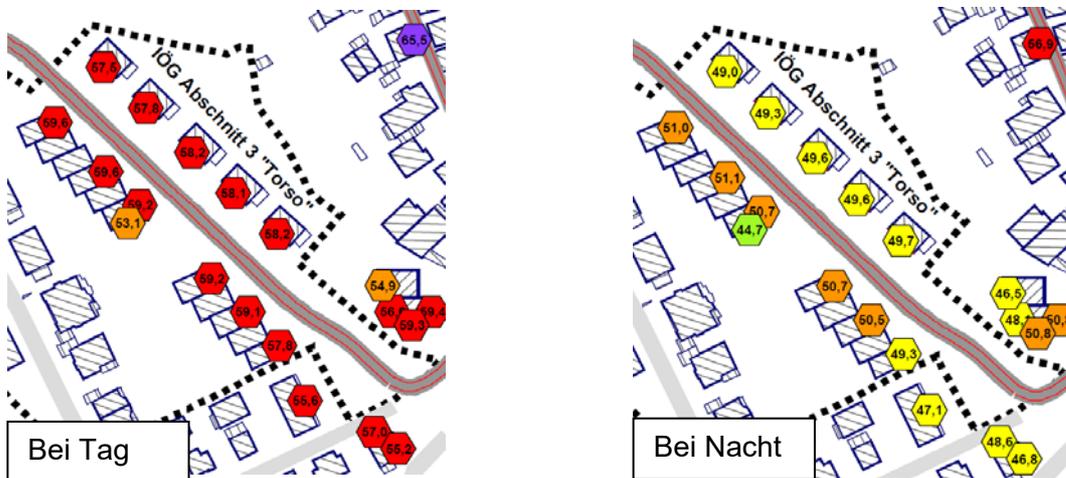
Durch ein im Bebauungsplan von 1976 noch nicht explizit vorgesehenes Trennsystem soll das Regenwasser gedrosselt in den Kallstädter Bach als den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Aufgrund der Nähe zum Bach und aufgrund des großen Gefälles entspricht dies weitgehend auch dem natürlichen Regenwasserabfluss.

### 4.5 Verkehrslärm

Die innere Erschließungsstraße des Baugebietes ist als Abschnitt „Torso“ schon immer Teil der Innerörtlichen Gemeindestraße (löG) (s. Abb. 1, Abb. 6). Grundsätzlich wurde entschieden, dass ab dem Bereich „Torso“ (Hofwiese-Burgacker) die Geschwindigkeit auf 30km/h reduziert wird. Die Verkehrsinsel im Nordwesten des Baugebietes wirkt sich dabei Geschwindigkeit reduzierend aus. Da auf der Kallstädter Talstraße ohnehin bereits Tempo 30 gilt, werden auch auf dem Zwischenstück über die Lindenstraße nur 30km/h zugelassen.

Unstrittig ist, dass auch bei Tempo 30 im Baugebiet „Hofwiese-Burgacker“ noch Verkehrslärmbelastungen zu erwarten sind. Im Lärmgutachten für die löG wurden basierend auf den

für 2025 unter Berücksichtigung der im FNP dargestellten Baugebiete prognostizierten Verkehrszahlen im Baugebiet „Hofwiese-Burgacker“ Lärmimmissionswerte ermittelt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55dB(A) am Tag und 45dB(A) bei Nacht) liegen (s. Abb. 9)<sup>1</sup>.



**Abb. 9: Fassadenpegel im Prognosefall 2025<sup>1</sup>**

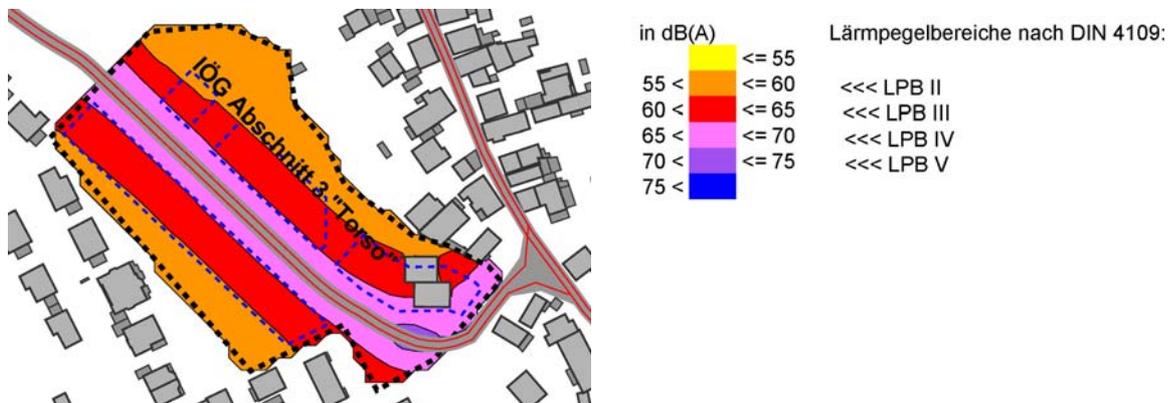
Da die für Baugebiete angestrebte Nachverdichtung und die für Baugebiete angestrebte gute verkehrliche Anbindung zwangsläufig mit Lärmbelastungen in Nachbarschaft zu den Straßen einhergehen, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nur empfohlene Richtwerte. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die beim Heranrücken einer neuen Straße an allgemeine Wohngebiete (WA) Gültigkeit hat, liegen mit 59dB(A) am Tag und 49dB(A) in der Nacht höher.

Darüber hinaus kann, da an einer Straße mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke aktiver Lärmschutz nicht umsetzbar ist, in der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch berücksichtigt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse noch gewährleistet sind, wenn die prognostizierten Fassadenpegel unter dem Lärmschutzniveau für Dorf- und Mischgebiete mit 64dB(A) bei Tag und 54dB(A) bei Nacht liegen (§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV). Laut BVerwG bietet die 16. BImSchV, auch wenn sie im Bauleitplanverfahren nicht greift, eine Orientierung für die Abwägung, weil sie der gesetzgeberischen Wertung Rechnung trägt, dass Dorf- und Mischgebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die hierauf zugeschnittenen Immissionsgrenzwerte für den Regelfall gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 und 17.03.2005).

Da der für die Neubauten höchste prognostizierte Nachtwert von 51dB(A) im Nordwesten noch unter dem Lärmschutzniveau für Dorf- und Mischgebiete liegt (54dB(A)), ist das für die Abwägung relevante gesunde Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung der Lärmbelastungen entlang der geplanten Straße im Status Quo und bei Realisierung (Köhler & Leutwein, März 2011) mit Fortschreibung vom Januar 2012, Januar 2013, August 2014

Dass aufgrund der Erschließungsfunktion auf aktiven Lärmschutz verzichtet wird, ist auch vor diesem Hintergrund gerechtfertigt. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und hierzu wurden basierend auf dem Lärmgutachten für die Innerörtliche Gemeindestraße vom Lärmgutachter Köhler & Leutwein die Lärmpegelbereiche für den sensibleren Nachtzeitraum im Geltungsbereich aktuell ermittelt (s. Abb. 10; Köhler & Leutwein, 2020).



**Abb. 10: Dem neuen Straßenverlauf angepasste Nacht-Lärmpegelbereiche**

In den Lärmpegelbereichen II und III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Abb. 10 dargestellt. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass

- insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen
- geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster schutzbedürftiger Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen bzw. sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 55 dB(A) einhält.

In den Bebauungsplänen für die beiden angrenzenden Abschnitte der IÖG „Verbindungsstraße Brückenacker – Lindenstraße“ und „Straße in den Mühlwiesen“ ist bereits festgesetzt, dass außerhalb dieser Abschnitte gelegene Bestandsgebäude Anspruch auf passive Schall-

schutzmaßnahmen haben, wenn als Folge der Planung die Verkehrsimmissionen gegenüber dem Status Quo relevant zunehmen.

Sofern das Schalldämmmaß der im Bestand vorhandenen Fenster nicht ausreichend Schallpegel mindernd ist, und, sofern die Voraussetzungen der 16. BImSchV erfüllt sind, ist der Anspruch im Bestand auch außerhalb des Geltungsbereichs eindeutig in § 42 BImSchG i.V.m. der 24. BImSchV, der DIN 4109 und der VDi Richtlinie 2719 geregelt. U.a. haben im Bestand Schlafräume mit Fenstern an Fassaden, die im Lärmpegelbereich III liegen, Anspruch auf die Installation einer Lüftungsanlage. Ist ein Anspruch vorhanden, erfolgt nach Prüfung der Baulichkeit (Schalldämmmaß der aktuellen Fenster) die genaue Regelung über einen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer.

Grundlage der Beurteilung eines Anspruchs ist die „Schalltechnische Untersuchung“ von Köhler & Leutwein (März 2011 und Fortschreibung Januar 2012, Januar 2013, August 2014), die dargelegt hat, wo eine gegenüber den Status Quo relevante Erhöhung der Immissionswerte an Bestandsgebäuden zu erwarten ist.

## 5 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept resultiert zum einen aus der erforderlichen Aktualisierung des bestehenden Baurechts im Hinblick auf das Erfordernis eines RRB, einer gemäß Beschluss von 25.02.2014 zu Gunsten der Privatgrundstücke verschmälerten Verkehrsfläche und einer geänderten Anbindung an die Lindenstraße und zum anderen aus der konzeptionellen Weiterentwicklung bzgl. der sinnvollen Wegeverbindung zur Klingelgasse und bzgl. der Aufgabe der Reihenhäuser mit einem Sammelparkplatz. Zudem hat sich der Bachlauf und mit ihm das öffentliche Bachgrundstück sowie der Gewässerrandstreifen verlagert.

### 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung greift den Verlauf der Innerörtlichen Gemeindestraße auf. Im Bereich des Baugebietes werden ergänzend zur Stellplatzverpflichtung gemäß Gemeindegatzung für den ruhenden Verkehr einseitig Längsparker hergestellt, die durch Baumpflanzungen unterteilt sind. Auf beiden Seiten wird ein Gehweg angelegt. Dies und die geplante Tempo 30 Zone tragen ebenso wie die Querungshilfen zur Verkehrssicherheit bei.

Nach Rechtslage ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Da aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. aufgrund der Topographie eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein Trennsystem vorgesehen bei dem das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt wird. Das auf den Baugrundstücken oberhalb der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sowie das über Filterpatronen in den Einläufen gesammelte Straßenwasser werden, gedrosselt über ein Regenwasserückhaltebauwerk in den Kallstädter Bach eingeleitet. Das auf den Bugrundstücken unterhalb der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser darf direkt in den Kallstädter Bach eingeleitet werden

### 5.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

#### A **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

*Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.*

##### A.1 **Art der baulichen Nutzung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

*Die Nutzung darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zugelassen werden, wenn der für das Maß der baulichen Nutzung in A. 2.4 vorgegebene Bezugspunkt durch Herstellung, Abnahme und Widmung der Erschließungsstraße verbindlich feststeht.*

*Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.*

Planungsziel ist es, Wohnraum zu schaffen und Konflikte mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnutzung auszuschließen. Mit dem Wohnen verträgliches (Dienstleistungs-) Gewerbe soll in geringem Umfang ermöglicht werden. Ein reines Wohngebiet ist dagegen aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und der eingeschränkten Nutzungsmischung nicht zielführend. Planungsziel ist es auch, zu regeln, in welcher Relation die Gebäudehöhen zur künftigen Erschließungsstraße stehen (s. A. 2.4). Daher kann die bauliche Nutzung erst zugelassen werden, wenn der für die Kontrolle der Gebäudehöhen erforderliche Bezugspunkt verbindlich feststeht.

## **A.2 Maß der baulichen Nutzung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)*

### **A.2.1 Grundflächenzahl**

*Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 0,8.*

Planungsziel ist es, eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen.

### **A.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

*Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.*

### **A.2.3 Staffelgeschosse**

*Staffelgeschosse sind zulässig. Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses) und muss zwingend ein Flachdach/ flach geneigtes Dach haben. Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten des Gebäudes zurückspringen. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden.*

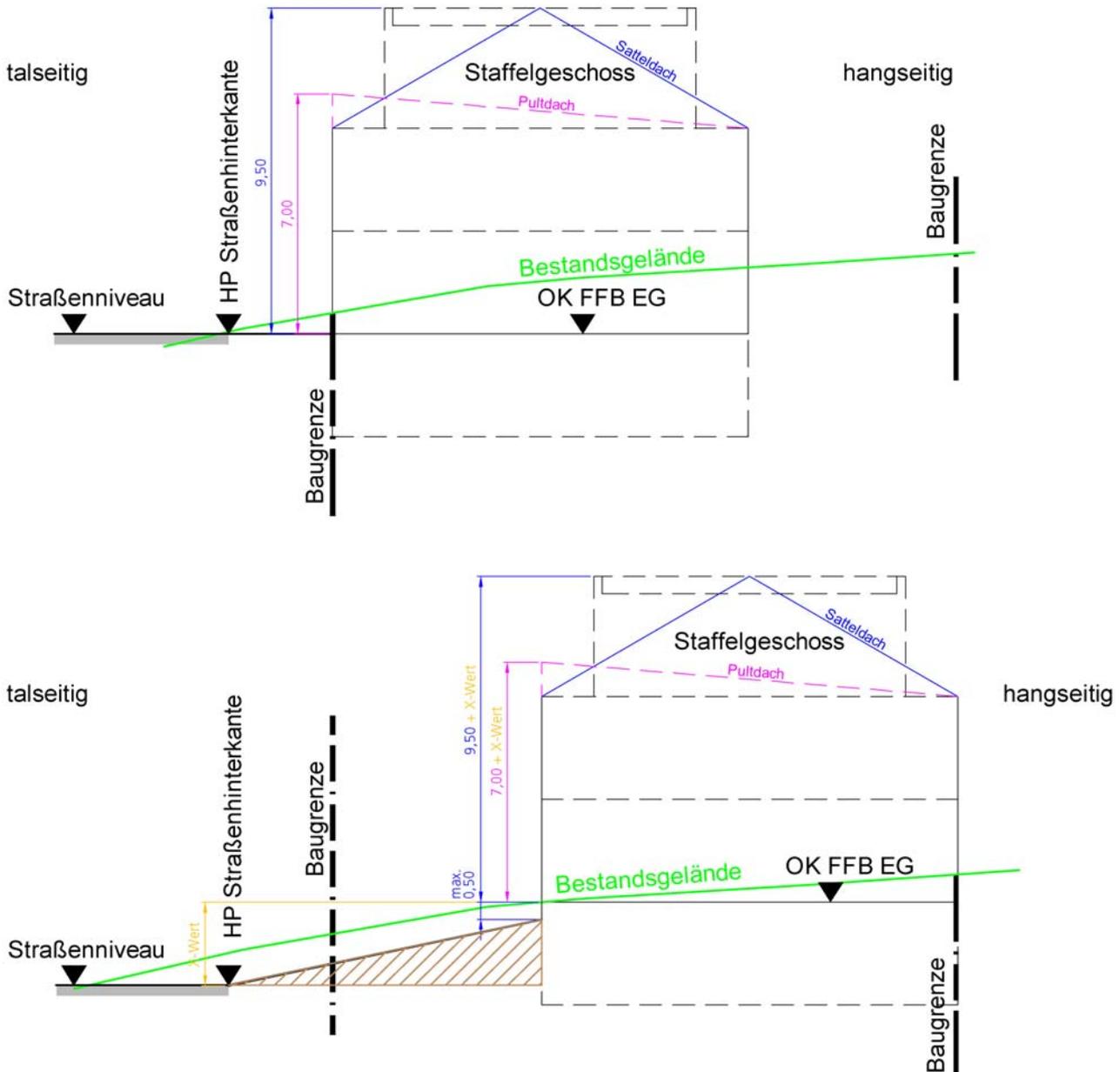
### **A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

*Höhenbezugspunkt (HP) ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.*

*Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 9,5 m. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.*

*Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach beträgt 7 m, mit Staffelgeschoss 9,5 m. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika).*

Bei oberhalb der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale FH oder die GH um die Differenz  $X$  zwischen der OK FFB des Erdgeschosses (EG) und dem Höhenbezugspunkt (HP) erhöht. Bei mehr als einem Vollgeschoss darf die OK FFB des EG talseitig nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen und der hergestellten Geländeoberfläche liegen.

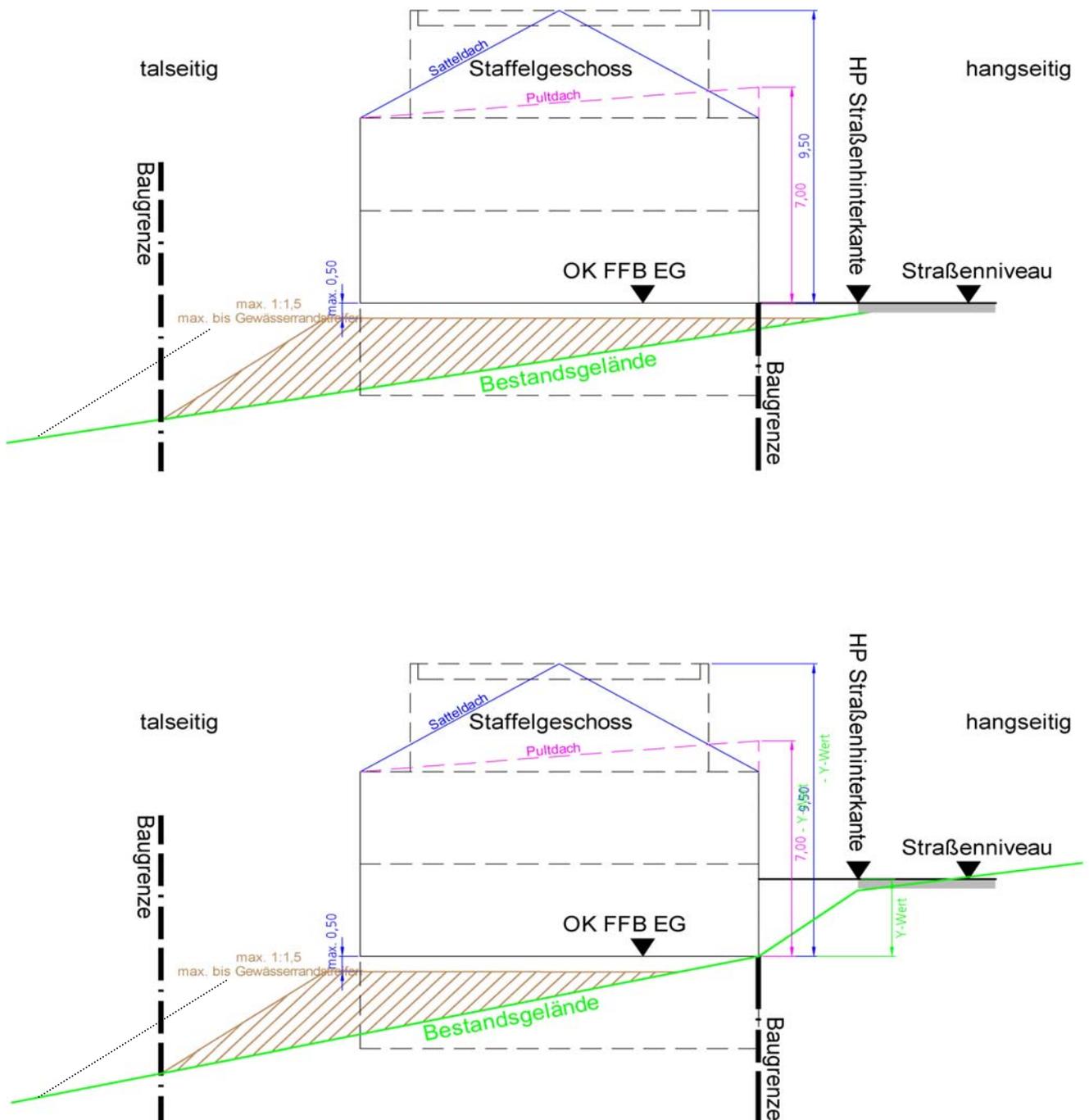


Bei den Gebäuden, die unterhalb/ talseitig der Erschließungsstraße liegen, darf bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss die OK FFB des EG talseitig nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen und der hergestellten Geländeoberfläche liegen.

Die hierzu erforderliche Auffüllung des Baugrundstücks darf maximal bis zum Gewässerrandstreifen am Kallstädter Bach reichen und die Böschungsneigung der Auffüllung darf maximal

1:1,5 (34%) betragen. Nur wenn gesichert ist, dass zwei Nachbargrundstücken eine gleichhohe Auffüllung vornehmen aber dennoch keine durchgehende Auffüllung erfolgt, darf die dazwischenliegende Böschung auch steiler sein.

Die maximale FH oder GH wird um die Differenz Y zwischen der OK FFB des EG und dem Höhenbezugspunkt (HP) verringert, wenn das EG unterhalb des Straßenniveaus liegt.



Planungsziel ist eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein festes Maß für die Höhe in Bezug auf die künftige Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei sollen auch die Besonderheiten der

Topographie berücksichtigt werden und insbesondere talseitig keine zu hohen Fassadenflächen entstehen. Bei den Verfüllungen zur Geländeanpassung ist der Gewässerrandstreifen ebenso tabu wie zu steile Böschungen.

### **A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 *Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.*

A.3.2 *Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.*

A.3.3 *Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude).*

*Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.*

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte.

### **A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 *Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

A.4.2 *Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 3 m nicht überschreiten.*

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster würden auf die Grenze gesetzte Garagen und Carports u.a. aufgrund der Topographie zu Konflikten mit der benachbarten (Bestands-) Bebauung führen. Neben dem eigentlichen Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine weiteren zu massiven Baulichkeiten als Nebenanlagen errichtet werden.

### **A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist für die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 WE je Doppelhaushälfte, Einzelhaus oder Hälfte eines unechten Doppelhauses begrenzt.*

Planungsziel ist zum einen eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes zum anderen aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner.

**A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

*Für die Haupteinfahrtsstraße wird ein beidseitiger Gehweg und auf der Nordseite die Herstellung von Längsparkern festgesetzt.*

*Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.*

**A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

*Zur Anbindung an die Klingelgasse im Norden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fußweg festgesetzt. Bei Herstellung der Bachquerung als Bauwerk sind die wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.*

**A.6.3 Bereich ohne Aus- und Einfahrt**

*Im Kurveninnenbereich im Übergang zur Lindenstraße sind keine Grundstückszufahrten erlaubt.*

Zu integrieren ist der Abschnitt Torso der innerörtlichen Gemeindestraße (löG), der im Wohngebiet auch Flächen für den ruhenden Verkehr und auch beidseitig einen Gehweg sowie Baumpflanzungen vorsieht. Zudem liegt unter der Verkehrsfläche ein nicht veränderbarer Stauraumkanal, der ergänzend zu den neuen Leitungen Platz finden muss. In Verlängerung der Klingelgasse soll eine Bachquerung und die Fortführung des Weges ermöglicht werden. Zur Vermeidung von Gefahrensituationen sind Grundstückszufahrten an unübersichtlichen Stellen ausgeschlossen worden.

**A.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**A.7.1 Regenrückhaltebecken**

*In der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück 221 ist ein Regenrückhaltebauwerk zu errichten, um die gedrosselte Regenwasserableitung in den Kallstädter Bach sicher zu stellen.*

Seit dem 26.06.2018 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht verschmutztem Regenwasser aus dem Wohngebiet „Hofwiese/Burgacker“ in den Kallstädter Bach vor. Um Hochwassergefahren zu minimieren ist zur Drosselung der Einleitmenge ein Regenrückhaltebecken Voraussetzung für die wasserrechtliche Erlaubnis. Zum Schutz vor Verunreinigungen werden in den Straßeneinläufen Filterpatronen verwendet. Für die Dachflächen schreibt der vorliegende Bebauungsplan in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung B 1.1 vor, dass von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren Verunreinigungen ausgehen dürfen (Verzicht auf unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei).

## **A.8 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A.8.1 Flächen für das Regenrückhaltebauwerk und das Einleitbauwerk**

*Die Grundstücke 220 und 221 werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen werden sowohl zur Aufnahmen des Regenrückhaltebauwerks und des Einleitbauwerks in den Bach als auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.*

### **A.8.2 Fläche als Ersatz für den „Lindenplatz“**

*Das Grundstück 213 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Ruheplatz gestaltet.*

Planungsziel ist es, die gegenüber dem alten Bebauungsplan neu entstandenen Grünflächen unter Berücksichtigung ihrer Lage und Nutzung naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen.

## **A.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

### **A.9.1 Kallstädter Bach**

*Der Kallstädter Bach wird als Gewässer III. Ordnung mit seinem Bachgrundstück in den Geltungsbereich übernommen.*

Ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofwiese/Burgacker“ ist die festgestellte Verlagerung des „Kallstädter Bachs“. Zudem sollen Gewässer aufgrund ihrer Bedeutung und Sensibilität sowie aufgrund der Auflagen für die angrenzenden Anlieger generell in der Planzeichnung eines Bebauungsplanes gut erkennbar sein.

## **A.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

### **A.10.1 Bereich für Aufschüttungen zur Geländeanpassung**

*Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs zwischen dem Gewässerrandstreifen am Kallstädter Bach und der Erschließungsstraße sind Geländeanpassungen durch Auffüllung bis auf das Straßenniveau (HP mittig und an den Grenzen) zulässig. Die Böschungsneigung der Auffüllung darf maximal 1:1,5 (34%) betragen. Nur wenn gesichert ist, dass zwei Nachbargrundstücken eine gleichhohe Auffüllung vornehmen aber dennoch keine durchgehende Auffüllung erfolgt, darf die dazwischenliegende Böschung auch steiler sein.*

Einerseits soll die Bebaubarkeit und der direkte Zugang von der Erschließungsstraße ermöglicht werden andererseits sollen unangepasste steile Böschungen sowie Mauern und Wände ausgeschlossen werden. Geneigte Gärten sind in bewegter Topographie üblich und gehören zum umgebenden Naturraum.

## **A.11 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **A.11.1 Passiver Lärmschutz**

*Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1: 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.*

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die Lärmpegelbereiche bzw. die Bereiche für den erforderlichen passiven Lärmschutz sind basierend auf dem Lärmgutachten für die Innerörtliche Gemeindestraße vom Lärmgutachter Köhler & Leutwein für den sensibleren Nachtzeitraum im Geltungsbereich aktualisiert und in die Planzeichnung integriert worden.

Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster sind mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Im Lärmpegelbereich III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend. An Sammelstraßen, die auch Grundstücke erschließen sind mit Ausnahme der Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich. Die Bauherren müssen die Vorgaben hinsichtlich der sensiblen Aufenthaltsräume vor allem der Schlafräume beachten (Lüftung und/ oder Grundrissorientierung).

## **A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)**

### **A.12.1 Mindestbegrünung**

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 8 HBO wasserdurchlässige Grünflächen sein. Weitgehend vegetationslose (Vor-) Gärten wie

*beispielsweise Schotter(vor)gärten sind nicht zulässig.*

*Die Gärten sind zu mindestens 30% (abzüglich Flächen im Gewässerrandstreifen) naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.*

*Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Obstbäume und Gehölze auf dem jeweiligen Baugrundstück werden auf die Pflanzbindung angerechnet, wenn aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich wird, dass ihr dauerhafter Erhalt vorgesehen ist.*

*Die Teilflächen der Gärten, die im Gewässerrandstreifen liegen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.*

#### A.12.2 Dachbegrünung

*Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.*

*Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.*

#### A.12.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumhochdrucklampen (HSE/T-Lampen), Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.*

#### A.12.4 Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk und Fläche für ein Einleitbauwerk

*Die Grundstücke 220 und 221 werden als öffentliche Grünfläche zur Aufnahmen eines Regenrückhaltebauwerks bzw. eines Einleitbauwerks festgesetzt. Die Flächen werden auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.*

#### A.12.5 Straßenbäume

*Im Straßenraum sind 8 Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.*

Die bereits zulässige Bebauung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht intensiviert sondern eher etwas verringert. Ein Bauplatz wird zur öffentlichen Grünfläche mit dem RRB und da ein Bestandsgebäude abgerissen wird, kann anstelle der ursprünglich geplanten Einmündung eine Grünfläche als neuer „Lindenplatz“ angelegt werden. Darüber hinaus sollen anders als im alten Bebauungsplan u.a. durch die Pflanzbindungen für die Grundstücke und Vorgabe der Leuchtmittel noch über die in der HBO formulierten Anforderungen hinaus ökologische Planungsziele formuliert werden.

**A.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.13.1 Für den Überlaufkanal zum Kallstädter Bach und seinen Schutzstreifen (beidseitig 2 m) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Birkenau festgesetzt. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Gehölzen ist unzulässig. Für Bau- und Unterhaltungsarbeiten hat die Gemeinde jederzeit Zutritt.

A.13.2 Für die neue Straßenquerung des Kallstädter Bachs wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Birkenau festgesetzt. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Gehölzen ist unzulässig. Für Bau- und Unterhaltungsarbeiten hat die Gemeinde jederzeit Zutritt.

**A.14 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.14.1 Im Straßenraum sind 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen

A.14.2 Die am Kallstädter Bach stehenden standortheimischen Bäume, Baumgruppen und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**A.15 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

A.15.1 Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen- und Fußwegbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers bis zu einer Höhe von max. 1,5 m im Bereich der Grundstücke 219 und 217 bis max. 4 m zulässig.

Hierdurch werden die für die technische Erschließung erforderlichen oder auch schon vorhandenen insbesondere der Topographie geschuldeten besonderen technischen Einrichtungen und bauliche Vorkehrungen bauplanungsrechtlich geregelt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 LANDESBAUORDNUNG)**

### **B.1 Dachform-, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

*B.1.1 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.*

Dies ist bei der rechtlich vorgegebenen getrennten Ableitung von Regenwasser zur Versickerung oder zur Einleitung in ein Gewässer zur Vermeidung von Konflikten unverzichtbar.

### **B.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)**

*Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle und flächige Farbanstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind bei mehr als 25% der Fassadenfläche unzulässig.*

### **B.3 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 91 Abs. 1 HBO)**

*Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.*

*Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.*

Planungsziel ist die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konflikträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

### **B.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

*Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Zäunen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.*

*Im Gewässerrandstreifen dürfen keine Einfriedungen und Hecken errichtet werden.*

Planungsziel ist die Vermeidung von optisch einengend wirkenden Einfriedungen der Vorgärten und von Einfriedungen, die wenig ökologisch sind. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden. Der Gewässerrandstreifen muss jederzeit zugänglich sein und darf keine Abflusshindernisse enthalten.

### **B.5 Stellplätze und Garagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

*Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die in der Gemeindegatzung geforderten Stellplatzanlagen herzustellen.*

Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr sollen hierdurch vermindert werden. Notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze dürfen gemäß § 44 Abs. 3 HBO auch nicht zweckentfremdet werden

**B.6 Geltungsbereich**

(§ 91 Abs. 3 HBO)

*Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans „Hofwiese-Burgacker“.*

Die ist ein formales Erfordernis.

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME****C.1 Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 23 Landeswassergesetz)**

*Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.*

*In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.*

*Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.*

*Die zu beachtenden Verbot sind in § 38 Abs. 3 WHG und zusätzlich in § 23 Abs. 2 LWG geregelt. Bei Zuwiderhandlungen drohen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. Abs. 2 HWG bis zu 100.000 € Strafe.*

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Gewässerrandstreifen und dessen Darstellung auch in der Planzeichnung wird sowohl der Forderungen nach Nichtbebaubarkeit als auch der Forderung nach Kenntlichmachung Rechnung getragen. Diese Notwendigkeit resultiert vor allem aus der Verlagerung des Bachbetts raus aus dem bisherigen Bachgrundstück aber auch aufgrund der bußgeldbewährten Auflagen und Verbote.

**C.2 Geschützter Bachabschnitt (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)**

*Der Abschnitt des Kallstädter Bachs ab dem Ende der beidseitig gemauerten Ufer im Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze im Westen wird als naturnah eingestuft und ist somit als Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG pauschal geschützt und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Wer ein geschütztes Biotop erheblich beeinträchtigt oder gar zerstört muss gemäß § 69 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. Abs. 7 BNatSchG mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € rechnen.*

Mit der nachrichtlichen Übernahme des pauschalen Biotopschutzes für den naturnahen Abschnitt des Kallstädter Bachs und dessen Darstellung auch in der Planzeichnung wird der Forderung nach Kenntlichmachung des Schutzstatus wie auch der damit verbundenen Verbote Rechnung getragen.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Bodenschutz**

*Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.*

*Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert werden.*

*In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.*

*Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.*

*Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.*

### **D.2 Boden: Bauwerksabdichtung**

*Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.*

*Hangseitige Schichtwasserzutritte sind nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass dann, wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Jeder Bauherr ist verpflichtet mit dem Bauantrag ein Boden- und Baugrundgutachten vorzulegen, in dem dieser Sachverhalt besondere Berücksichtigung erfährt. In dem Baugrundgutachten sind auf den Einzelfall abgestimmte Gründungsempfehlungen zu nennen*

### **D.3 Entwässerungssystem**

*Da aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. aufgrund der Topographie eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein Trennsystem vorgesehen bei dem das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt wird. Das auf den Baugrundstücken oberhalb der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sowie das über Filterpatronen in den Einläufen gesammelte Straßenwasser werden, gedrosselt über ein Regenwasserückhaltebauwerk in den Kallstädter Bach eingeleitet. Das auf den Baugrundstücken unterhalb der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser darf direkt in den Kallstädter Bach eingeleitet werden.*

### **D.4 (Boden-) Denkmalpflege**

*Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.*

*Nach § 21 HDSchG gilt, wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.*

#### **D.5 Artenschutz**

*Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden (Rodungs-) Maßnahmen und Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.*

*Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht bei ungenutzten bzw. brachliegenden Bauflächen, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden. Auch nach erfolgter Bebauung gelten die Verbote fort und sind zu beachten. Insbesondere bei Sanierung, Umbau oder Abriss. Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.*

#### **D.6 Grundwasserschutz**

*Soweit während der Bauphase durch starke Niederschläge ein Aufstau auf stauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.*

#### **D.7 Schutz unterirdischer Leitungen**

*Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.*

#### **D.8 Pflichten des Eigentümers**

*Im bauaufsichtlichen Verfahren ist dem Antrag neben dem Boden- und Baugrundgutachten (s. D 2) ein Freiflächenplan beizulegen, der die geplanten Einfriedungen, Geländemodellierungen, ggf. (Stütz-) Mauern und Pflanzmaßnahmen enthält und Aussagen zum Artenschutz (s. D 5) macht.*

*Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).*

**E PFLANZLISTE**

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung beispielsweise auch im Hinblick auf die Anforderungen bzgl. des Klimawandels.

**Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	1. Ordnung
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

**Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne	2. Ordnung
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	2. Ordnung
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	2. Ordnung

**Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel

<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>