



Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Zum Steinkopf“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 05.08.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

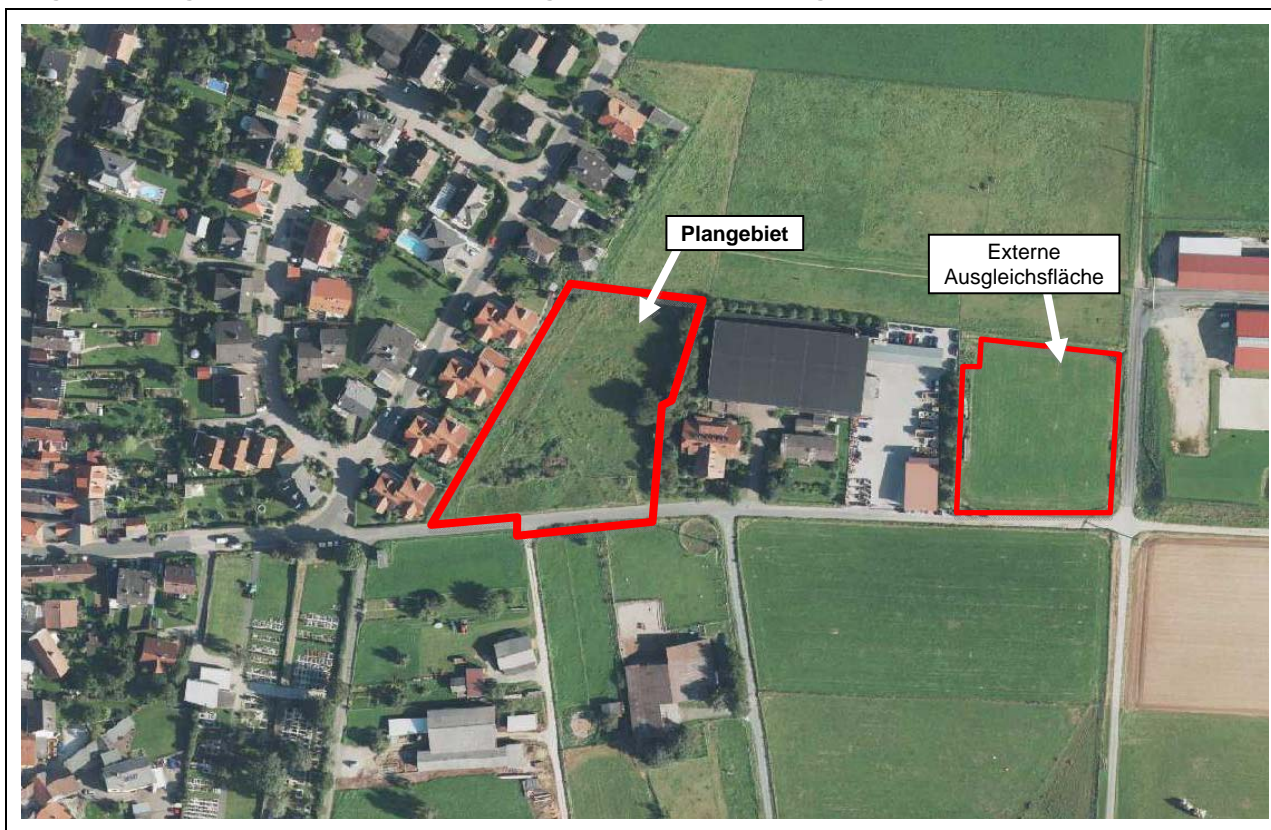
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	6
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	6
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Zulässige Haustypen.....	7
2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	7
2.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	8
3.1	Dachgestaltung	8
3.2	Gestaltung von Doppelhäusern	8
3.3	Einfriedungen	8
3.4	Pkw-Stellplätze.....	9
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	9
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
6	Immissionsschutz.....	10
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	10
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
9	Altablagerungen und Altlasten.....	13
10	Denkmalschutz.....	13
11	Sonstige Hinweise	14
12	Bodenordnung	15
13	Kosten.....	15
14	Verfahrensstand.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Usingen ist im Stadtteil Eschbach östlich der Straße Zum Steinkopf im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem ansässigen Handwerksbetrieb (Dachdeckerei) die Ausweisung von rd. 11 Wohnbaugrundstücken geplant, um dem nachgewiesenen Bedarf an Baugrundstücken Rechnung tragen zu können. Das Plangebiet umfasst Teilflächen eines ehemaligen und im Jahr 1995 zurückgebauten Sägewerkes und wurde seitdem als Grünland und Weidefläche genutzt. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich hier an, da der Bereich über die bestehende Zuwegung in der Verlängerung der Straße Zum Steinkopf (Schießhüttenweg) erschlossen und der Ortsrandbereich im Zuge der Planung städtebaulich abgerundet werden kann.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (01.06.13)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Ausweisung von Wohnbaugrundstücken geschaffen. Darüber hinaus wird die zugehörige Erschließung planungsrechtlich abgesichert und eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eschbach (Usingen), Flur 1, das Flurstück 188/2 tlw. (Straßenparzelle) und in der Flur 8, das Flurstück 174 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Grünland sowie Wohnbebauung östlich der Straße Zum Steinkopf
 Westen: Wohnbebauung östlich der Straße Zum Steinkopf
 Süden: Verlauf der Straße Schießhüttenweg in der Verlängerung der Straße Zum Steinkopf sowie Grünland und Weideflächen
 Osten: Handwerksbetrieb (Dachdeckerei) und Wohngebäude

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Hinzu kommt die auf dem Flurstück 176 östlich der Wohnbebauung und des dortigen Handwerksbetriebes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, die als Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft dient und rd. 0,5 ha umfasst.

Bereich des Plangebietes



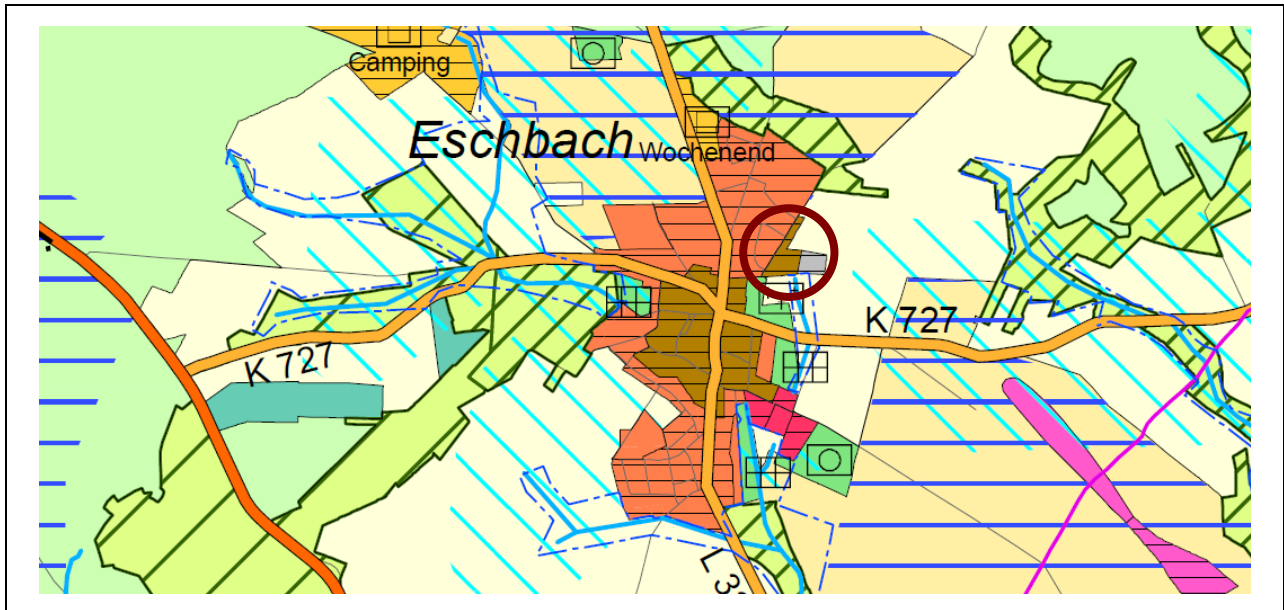
Plangebiet und vorhandene Wohnbebauung



Eigene Aufnahmen (09/2012)

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche – Bestand* dar. Der Bebauungsplan weicht demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ab. Jedoch wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in der Stellungnahme vom 17.12.2012 darauf hingewiesen, dass der Regionale Flächennutzungsplan die in den letzten Jahren erfolgte Entwicklung der angrenzenden Flächen (Aufgabe des Sägewerks und Wohnbebauung am Ortsrand) nicht im Detail nachvollzogen hat. Die Darstellung von gemischter und anschließend gewerblicher Baufläche am Ortsrand beinhaltet in den Grundzügen eine Abschichtung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Da die gewerbliche Baufläche mittlerweile durch einen Dachdeckerbetrieb genutzt wird, könne diese Abschichtung nunmehr auch durch ein Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan widerspreche somit nicht den Grundzügen der Planung, sodass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes seitens des Regionalverbandes nicht für erforderlich gehalten wird. Eine Anpassung der Darstellung kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen bzw. des Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen. Dies gilt auch für die angrenzenden Flächen (Änderung entsprechend der Realnutzung: Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche).

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und Bereich des Plangebietes

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Zum Steinkopf“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige **Traufhöhe** einheitlich auf ein Höchstmaß von **TH_{max.} = 7,0 m** fest, sodass in Kombination mit den Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung die maximal zulässigen Gebäudehöhen eindeutig bestimmt werden können, aber den Bauherren zugleich noch ein hinreichender Gestaltungsspielraum verbleibt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Usingen Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen und Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m sowie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten haben. Offene und überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Zudem wird festgesetzt, dass **Garten- und Gerätehütten** über 20 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig sind, sodass im Zusammenhang mit Nebengebäuden insgesamt eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und die Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden können.

2.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht 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. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO sind daher Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Zum Steinkopf“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, sofern sie fachgerecht und dauerhaft begrünt werden. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen zulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

3.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise kann ein Höhenversatz von maximal 0,5 m zwischen den Gebäuden zugelassen werden. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, aber aufgrund der topografischen Gegebenheiten zugleich ein Gestaltungsspielraum bei der Höhenentwicklung zugelassen werden.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind und ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten ist. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen, die Häuser trennenden Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig ist; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

3.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Eschbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße Zum Steinkopf. Die innere Erschließung der rd. 11 Wohnbaugrundstücke erfolgt durch die Errichtung einer 5,5 m breiten Stichstraße mit einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage. Da der zu erwartende Mehrverkehr ausschließlich wohnbezogen sein wird, ist aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes in Kombination mit den Festsetzungen etwa zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von einer leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die bestehenden Verkehrswege auszugehen. Der Bebauungsplan setzt ferner fest, dass die Angrenzer auf ihren Grundstücken die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend 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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Hinsichtlich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Handwerksbetriebes (Dachdeckerei) wird nach Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden im Vorfeld des eigentlichen Bauleitplanverfahrens davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung entstehen werden. Da es sich im Ergebnis um einen nicht störenden Gewerbebetrieb sowie um bestehende Wohnnutzungen handelt, die nicht unmittelbar mit dem Handwerksbetrieb in Verbindung stehen, kann hier bereits eine Mischgebietstypische Nutzungsstruktur festgestellt werden. Mithin könnte der in Rede stehende Bereich selbst als Mischgebiet ausgewiesen werden, sodass die angrenzend vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entspricht. Auch wurde in westlicher Richtung (an der östlichen Grenze des Plangebietes) bereits ein Wall errichtet, der auch zur Minderung von Immissionen dient, sodass weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen zum Immissionsschutz vorliegend nicht erforderlich sind.

In rd. 200 m südöstlicher Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet befindet sich ferner ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Gemäß vorliegender Bauakten bestehen baurechtliche Genehmigungen für eine Vollbauernstelle aus dem Jahr 1966 und insbesondere für diverse landwirtschaftliche Maschinenhallen und ein entsprechendes Wohngebäude. Hingegen ist eine geruchs- oder sonstige emissionssträchtige Intensivtierhaltung weder baurechtlich genehmigt, noch entsprechend ausgeübt. Vielmehr handelt es sich um einen Schafzuchtbetrieb, der im vorliegenden Fall nicht mit abwägungserheblichen Immissionen auf den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes einwirken wird. Bekannt ist jedoch, dass es im Zusammenhang mit den gehaltenen Hütehunden in der Vergangenheit zu Beschwerden seitens der Anwohnerschaft gekommen ist, die jedoch im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes städtebaurechtlich nicht maßgeblich sind. Schließlich befindet sich östlich der geplanten Ausgleichsfläche in rd. 250 m Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein Pferdehof einschließlich Stallungen und entsprechender baulichen Anlagen. Demnach findet auch hier keine geruchs- oder sonstige emissionssträchtige Intensivtierhaltung statt, sodass auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden und ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen immissionschutzrechtliche Konflikte im Ergebnis nicht zu erwarten sind.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehende Hauptwasserleitung DN 100 im Bereich der Straße Zum Steinkopf. Der nächstliegende vorhandene Hydrant befindet sich unmittelbar im Einmündungsbereich der Straße Zum Steinkopf in das Plangebiet. Ein weiterer Hydrant befindet sich an der westlichen Grenze des Plangebietes.

Abwasserentsorgung

Als Entwässerungssystem wird ein Trennsystem vorgesehen. Der Entwässerungsentwurf des Planungsbüros PIPLUS, INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAUPLANUNG, 61231 Bad Nauheim, vom Juni 2013 sieht vor, die Schmutzwasserleitung an den Mischwasserkanal DN 300 im Bereich der Straße Zum Steinkopf anzuschließen. Das Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal in die südlich des Plangebietes liegende Grabenparzelle, Flur 8, Flurstück 18, eingeleitet werden. Für die 2-3 Baugrundstücke die entlang der Straße Zum Steinkopf liegen, wird deren Schmutz- und Regenwasser an die dort vorhandene Schmutzwasserleitung angeschlossen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes, wird darüber hinaus ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen mit einem Leitungsrecht belastet. In diesen Streifen soll später eine Leitung für die Außengebietsentwässerung der nördlich des Baugebietes gelegenen Außengebietsflächen grabenlos verlegt werden. Die Umsetzung des Außengebietsentwässerungskonzeptes soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen als die Erschließung des Plangebietes.

Ferner kann angemerkt werden, dass innerhalb des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse, die eine Weiterführung in tieferliegende wasserführende Schichten verhindern, nicht möglich ist. Ein im Vorfeld zu dem im Jahr 1995 erfolgten Rückbau des Sägewerks erstelltes umwelttechnisches Gutachten beinhaltet auch die Untersuchung der Bodenverhältnisse bis in eine Tiefe von 2 m. Im Ergebnis wurde die zusammenhängende Grundwasseroberfläche noch nicht erreicht und tonig-schluffige Deckschichten als die Kluftgrundwasserschicht abdeckenden und schützenden Schichten ermittelt. Die Ableitung des Niederschlagswassers und das Anlegen von Sickermulden und Auffangflächen ist zudem aufgrund der Größe und städtebaulichen Struktur des Plangebietes nicht gegeben. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann schließlich auch auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, 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 sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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 von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Empfohlen wird jedoch ausdrücklich die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 23.07.2013 darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer, das unmittelbar mit der Einleitung der Oberflächenabflüsse in den Graben einhergeht, den Tatbestand einer **Gewässerbenutzung** gemäß § 9 WHG erfüllt und somit nach § 8 WHG einer Erlaubnis bedarf. Ein entsprechender Antrag ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu stellen. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 30.07.2013 darauf hingewiesen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner Verschärfung der **Abflussverhältnisse** des Eschbachs kommen darf.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet umfasst Teilflächen eines ehemaligen und im Jahr 1995 zurückgebauten Sägewerkes (Altstandort Firma Wilhelm Schmidt, Inhaber Otto Schmidt, Sägewerk, Zimmerei, Bauschreinerei mit der ALTIS Nr. 434.011.010-000.028). Auf Basis vorliegender Informationen ist im Bereich des Plangebietes jedoch nicht mit Altablagerungen oder Altlasten zu rechnen. Das Gelände innerhalb des vorliegenden Plangebietes wurde im Zuge der Bebauung entlang der Straße Zum Steinkopf hergestellt.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Sonstige Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Usingen ebenfalls nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

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

11 Sonstige Hinweise

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 09.01.2013 bezüglich einer möglichen **Kampfmittelbelastung** darauf hingewiesen, dass dem Kampfmittelräumdienst für den Bereich des Plangebietes aussagekräftige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung im Bereich des Plangebietes nicht vorliegen, wird seitens des Kampfmittelräumdienstes eine systematische Flächenabsuche nicht für erforderlich gehalten. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist jedoch unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.01.2013 auf die vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden **Erdkabel und Freileitungen** des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der bestehenden Versorgungsanlagen erforderlich. Die **Stromversorgung** für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Der Abstand zu der an das Plangebiet angrenzenden **20-kV-Freileitung** ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff. einzuhalten. Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung beträgt 18,0 m, jeweils 9,0 m links und rechts der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdeter Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig. Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20-kV-Freileitung sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere wird auf das Merkblatt "Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen. Da schon die Annäherung an die 20-kV-Freileitung zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen. Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 20-kV-Freileitung geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist ebenfalls nicht gestattet.

Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen **Erschließungsstraßen** und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.11.2006, Bekanntmachung: 06.12.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 10.12.2012 – 11.01.2013, Bekanntmachung: 06.12.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 05.12.2012, Frist: 11.01.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 01.07.2013 – 02.08.2013, Bekanntmachung: 21.06.2013

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 24.06.2013, Frist: 02.08.2013

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

/Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 08/2013

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30