Gemeinde Freigericht

5. Änderung
Bebauungsplan
„Schwalbengrund“

Entwurf

Stand: 27.07.2023

Gemeinde Freigericht

5. Änderung Bebauungsplan „Schwalbengrund“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Freigericht
Stand: 27.07.2023

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck
Herzbachweg 75
63571 Gelnhausen

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 6

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6

C Planungsrechtliche Festsetzungen 7

1 Art der baulichen Nutzung 7
1.1 Reine Wohngebiete WR 7
1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Reine Wohngebiete WR 8
2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 8

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 8
3.1 Bauweise 8
3.1.1 Reine Wohngebiete WR 8
3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
3.2.1 Reine Wohngebiete WR 8
3.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 8

4 Stellplätze, Garagen und Carports 9
4.1.1 Reine Wohngebiete WR 9
4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 9

5 Verkehrsflächen 9
5.1 Straßenverkehrsflächen 9
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9
5.2.1 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche 9
5.2.2 Zweckbestimmung „Fußweg“ 9

6 Öffentliche Grünflächen 9
6.1 Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ 9

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 9
7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 10

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
8.1 Begrünte Dachflächen 10
8.2 Erhalt von Einzelbäumen 10

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 11

2 Dachausbildung 11
2.1 Dachform und -neigung 11
2.2 Dachaufbauten 11

3 Einfriedungen 11

E Hinweise 12

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... 12
2 Trinkwasserschutzgebiet ... 12
3 Sicherung von Bodendenkmälern ... 13
4 Bodenveränderungen / Altlasten ... 13
5 Verwertung von Niederschlagswasser ... 13
6 Artenschutz ... 13
6.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung ... 13
7 Kunstlichtquellen ... 13
8 Klimaschutz ... 14
8.1 Erneuerbare Energien ... 14
8.2 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien ... 14
8.3 Fassadenbegrünung ... 14
9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen ... 14
F Begründung ... 15
1 Anlass und Aufgabenstellung ... 15
2 Lage und Abgrenzung ... 15
3 Übergeordnete Planungsebenen ... 16
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 16
3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben ... 16
3.3 Flächennutzungsplan ... 17
4 Verfahrensablauf ... 18
5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB ... 18
6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen ... 19
7 Bestandsdarstellung und Bewertung ... 23
7.1 Städtebauliche Situation ... 23
7.2 Verkehrliche Erschließung ... 24
7.3 Landschaftliche Situation ... 24
8 Planerische Zielsetzung ... 25
8.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 25
8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung ... 25
9 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 26
9.1 Art der baulichen Nutzung ... 26
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 26
9.3 Bauweise ... 27
9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 28
9.5 Flächen für Carports und Garagen ... 28
9.6 Verkehrsflächen ... 28
9.6.1 Straßenverkehrsflächen ... 28
9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 28
9.7 Öffentliche Grünflächen ... 28
9.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 29
11 Artenschutzrechtliche Belange ... 29
12 Erschließung und Versorgung ... 29

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung 29
12.2 Abwasserentsorgung 29

13 Belange des Umweltschutzes 30

G Verzeichnisse 34

1 Abbildungen 34

2 Tabellen 34

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Reine Wohngebiete WR

(gem. § 3 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten (Firsthöhe).

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten gemäß Planeintrag auf der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1 Reine Wohngebiete WR

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Reine Wohngebiete WR

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Reine Wohngebiete WR

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1.1 Reine Wohngebiete WR

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gemäß Planeitrag festgesetzt.

5.2.2 Zweckbestimmung „Fußweg“

Es sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen bei Neuanlage folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 20 % der anzulegenden Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kap. E1).

Gehwege auf Grundstücksfreiflächen sind versiegelungsoffen zu gestalten.

8.1 Begrünte Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern neu angelegter Gebäude mit einer Neigung < 15 Grad sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

8.2 Erhalt von Einzelbäumen

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Vorschlagsliste in den Hinweisen) vorzunehmen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptdachflächen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40 Grad sowie Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgaube, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser auszubilden. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 40 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind straßenseitig mit durchbrochenen Zäunen und einem Sockel von max. 0,30 m herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

E Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 1 - Einzelbäume
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2 - Sträucher
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Sambuscus nigra (Schwarzer Holunder)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pflanzliste 3 - Schnitthecken
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus bertulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Liguster vulgare (Liguster)

Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen

Akebia quinata	Aristolochia macrophylla	Clematis vitalba
Hedera helix	Humulus lupulus	Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum	Vitis vinifera	Humulus lupulus

2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Gondsroth. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 44/1967, S. 1369).

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Artenschutz

6.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen V1 - Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten, V2 - Zeitliche Einschränkung Rückbau/Sanierung Gebäude und V3 - Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Anlage „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“).

7 Kunstlichtquellen

Angesichts massiver Rückgänge im Bereich Biodiversität sind die von Außenbeleuchtung ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen auf tag- und nachtaktive Flora und Fauna sowie die zunehmende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten. Licht ist ein großer Stressfaktor, gerade in Siedlungsgebieten, die für viele Tiere Lebensraum sind. Dies dient zudem der Energieeinsparung. Daher sollten nur Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1800 bis max. 3000 Kelvin zugelassen werden, die voll abgestimmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche zu lenken. Großflächige An- und Ausstrahlungen sind zu vermeiden.

8 Klimaschutz

8.1 Erneuerbare Energien

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, wird auf die Verwendung einer, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht, hingewiesen.

8.2 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien

Zur Reduktion von Albedowerten wird bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben die Verwendung von hellen Farbtönen empfohlen.

8.3 Fassadenbegrünung

Im Hinblick auf die positiven Eigenschaften von Grünflächen (u. a. Klimaanpassungsmaßnahme zur Reduzierung von Hitze und Erholungsfunktion) wird auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung hingewiesen.

9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 35 Abs. 9 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden sollen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nach dem Gesetz grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO).

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Freigericht beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Modifizierung der Ausnutzung der einzelnen zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke vorgenommen werden. Die über die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne planungsrechtlich zulässige Ausnutzung mit überwiegend nur einem Vollgeschoss ist nicht mehr zeitgemäß und lässt eine sinnvolle Nachverdichtung der Grundstücke nicht zu. Dem soll mit der Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, damit die Ressourcen im städtischen Bereich einer besseren Ausnutzung zugeführt werden können.

Weiterhin soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die bislang nicht zulässige Ausbildung von Kniestöcken ermöglicht werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ befindet sich im Ortsteil Somborn der Gemeinde Freigericht. Das Plangebietes liegt in der Flur 11 und der Flur 19 der Gemarkung Somborn und wird für den nordöstlichen Teilbereich durch den Finkenweg sowie durch die Alte Hauptstraße und die Goethestraße umschlossen. Der südwestliche Teilbereich umfasst die nördlich der Herderstraße gelegene Wohnbebauung sowie die Bebauung beidseits des Dr.-Haußner-Wegs und erstreckt sich bis an den Dangelweg (s. Abb. 1).

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ hat eine Größe von 67.017 m² (6,70 ha).

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Freigericht ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Unterzentrum ausgewiesen.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Sofern ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden ist, kann in Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können (G. 3.2.3-2 bis G3.2.3-4).

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dargestellt (s. Abb. 2).

3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan s2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel 3.4.1-9).

Hierzu wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 verwiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt ***nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten****, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Nach Auffassung des Senats soll demnach durch die regionalplanerischen Dichtewerte nur die Entwicklung von Neubauflächen gesteuert werden

Da sich das Plangebiet der Bebauungsplanänderung auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

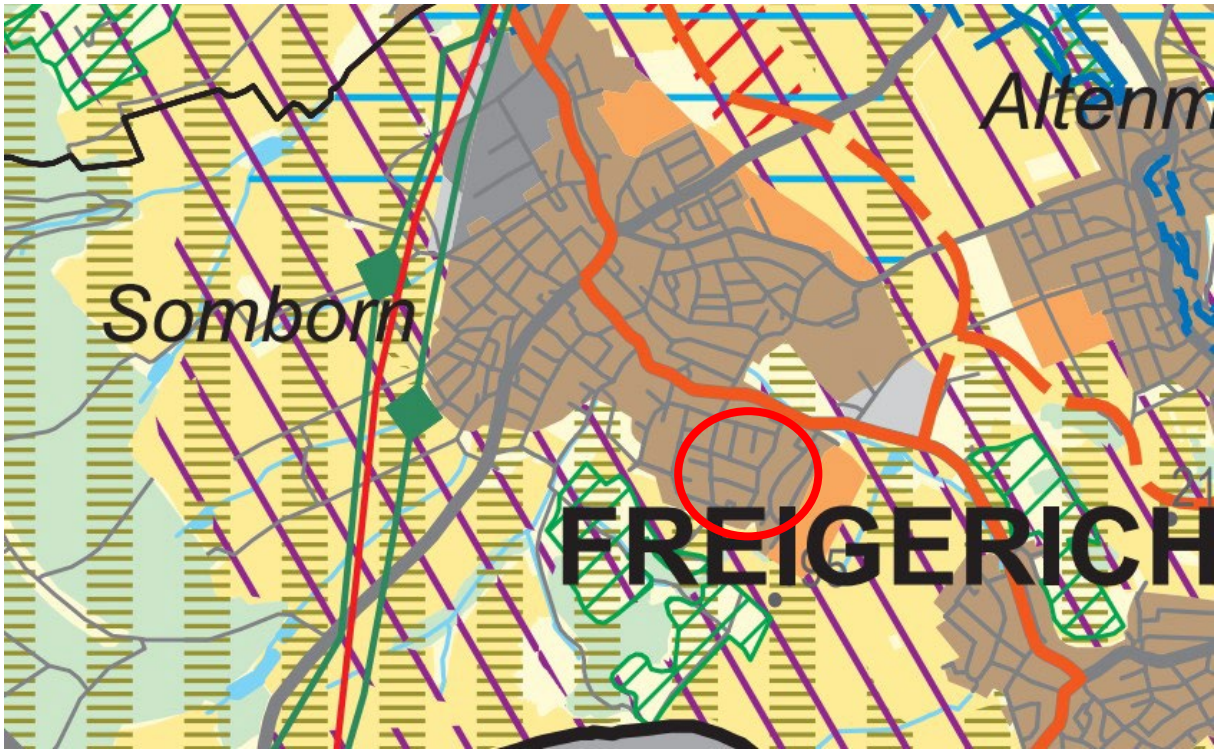


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abb. 3). Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht entwickelt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat in ihrer Sitzung am 04.11.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ gefasst.

Gem. § 13a Abs. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03. 2023.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet hat eine Größe von 67.017 m² (6,70 ha), von denen 59.489 m² (5,95 ha) auf reine und allgemeine Wohngebiete entfallen. Durch die auf den Baugrundstücken planungsrechtlich festgesetzten Baufenster ist eine Grundfläche von insgesamt 18.528 m² erreichbar (vgl. Tab. 1). Demnach ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m², so dass gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls zulässig ist.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Recht ist das FFH-Gebiet Nr. 5821-302 „Näßlichbach bei Altenmittlau“, es befindet sich in einer Entfernung von ca. 3 km östlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des Schutzgebiets werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet steht. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen somit nicht.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da innerhalb der festgesetzten Flächen Störfallbetriebe nicht zulässig sind. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1-04-0-BP „Schwalbengrund“ mit Rechtskraft vom 22.08.1971 (s. Abb. 4), Nr. 1-04-1-BP „Erweiterung Schwalbengrund“ mit Rechtskraft vom 04.01.1984 (s. Abb. 5) sowie 1-01-0-BP „Im Scheidsboden“ mit Rechtskraft vom 14.06.1966 (s. Abb. 6).

Im westlichen sowie im nord-westlichen Teilbereich des Plangebietes werden durch die Bebauungspläne Nr. 1-04-1-BP und Nr. 1-04-0-BP allgemeine Wohngebiete mit einer offenen Bauweise festgelegt, in dem Gebäude mit überwiegend einem Vollgeschoss zulässig sind. Im Zentrum des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 1-04-0-BP ein weiteres allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise festgelegt, in dem Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sind. Südlich daran angrenzend ist durch den Bebauungsplan Nr. 1-04-0-BP ein reines Wohngebiet festgesetzt, welches ebenfalls zwei Vollgeschoss erlaubt. Im südlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 1-04-0-BP ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise und maximal einem Vollgeschoss fest.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ (Nr. 1-04-4) werden Gauben mit einer Gesamtlänge von maximal 40% der Frontlänge zugelassen.

Für das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet bestehen die Bebauungspläne 1-01-0-BP „Im Scheidsboden“ welcher seit dem 14.06.1966 rechtsgültig ist und ein allgemeines Wohngebiet festsetzt sowie der Bebauungsplan Nr. 1-03-0-BP „Im Scheidsboden Teil 2“, welcher seit dem 10.12.1987 rechtskräftig ist und ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festsetzt (s. Abb. 6 und Abb. 7).

Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1-04-0-BP „Schwalbengrund“

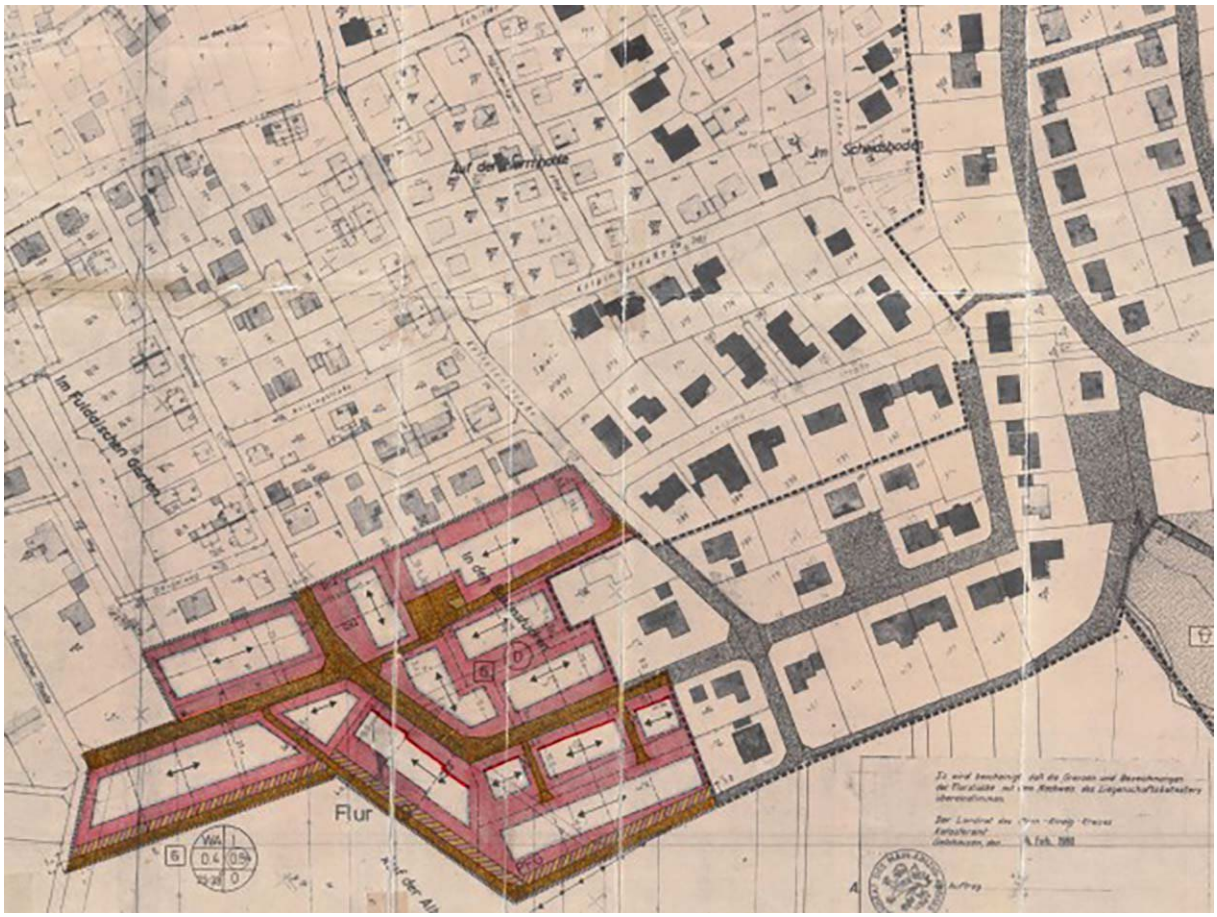


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 1-04-1-BP „Erweiterung Schwalbengrund“ (Ausschnitt)

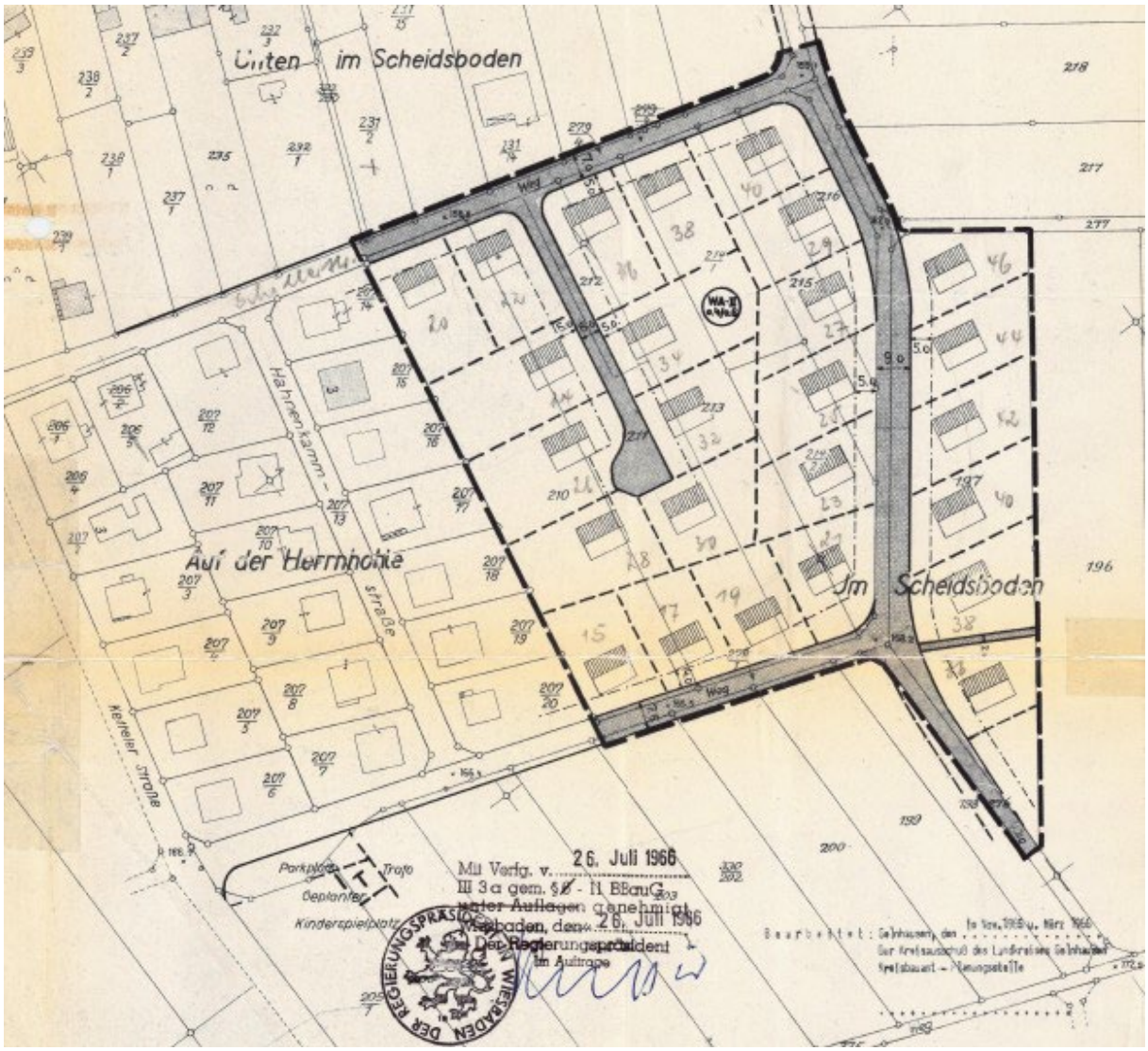


Abb. 6: Bebauungsplan 1-01-0-BP „Im Scheidsboden“

Abb. 7: Bebauungsplan 1-03-0-BP „Im Scheidsboden Teil 2“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der bebauten Ortslage von Somborn. Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend eingeschossige Wohnbauten teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen (s. Abb. 8). Das gesamte Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt. Die Wohngebäude im Plangebiet sind als Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Die Dachlandschaft gestalten sich überwiegend homogen. Im Plangebiet sind vor allem Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Einzige Ausnahme bilden zwei Gebäude im Bereich der Lessingstraße Ecke Herderstraße, welche mit Flachdächern ausgebildet sind.

Abb. 8: Bestehende Bebauung im Plangebiet – *Quelle: Eigene Aufnahme*

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der Alten Hauptstraße, im Osten durch den Finkenweg, im Süden durch die Herderstraße und im Westen durch die Goethestraße begrenzt; die Grundstücke werden größtenteils von diesen Straßen aus erschlossen. Durch das Plangebiet hindurch führt zudem die Straße Im Schwalbengrund sowie die Stichstraße Dr.-Haußner-Weg, über die weitere Grundstücke erschlossen sind.

Die Erschließungsstraßen in und um das Plangebiet verfügen über beidseitige Gehwege. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

Etwa 100 Meter nördlich des Plangebietes verläuft die Karlstraße (L3339), welche Somborn mit dem östlich gelegenen Ortsteil Neuses verbindet. Hier liegt zudem die Bushaltestelle „Freigericht-Somborn Schwalbengrund“, welche von den Bussen MKK50 (Hanau-Horbach) und AB31 (Aschaffenburg-Somborn) angefahren wird.

7.3 Landschaftliche Situation

Die am östlichen Rand des Verdichtungsraums Rhein-Main-Gebiet befindliche Gemeinde Freigericht, liegt in der naturräumlichen Einheit Büdingen-Meerholzer Hügelland (233), welche großräumlich zum Rhein-Main-Tiefland zählt.

Klimatisch zählt sie zu den warmen Regionen Deutschlands. Die Jahresmitteltemperatur beträgt im mehrjährigen Mittel (1981 – 2010) ca. 10,6°C (DWD Station Offenbach a. M.).

In ca. 1.600 m Entfernung nordöstlich zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (2435005). Schutzziele gemäß § 2 der LSG-VO vom 10.12.1990 (StAnz. 34/1990, S. 746) sind die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Sicherung der Kinzig einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Das Schutzgebiet ist aufgrund seiner Distanz zum Vorhaben nicht durch die Planungen betroffen.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Recht ist das FFH-Gebiet Nr. 5821-302 „Näßlichbach bei Altenmittlau“, es befindet

sich einer Entfernung von ca. 3 km östlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des Schutzgebiets werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet steht. Aufgrund der bestehenden Abstände zu dem Vorhaben ist auch nicht mit einem vorhabenbedingten Eintrag von Immissionen in die Schutzgebiete zu rechnen.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der „Bimmigsbach“, verläuft nördlich des Geltungsbereichs und ist ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Nach Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsraum ist vor allem mit dem Vorkommen gebäudebrütender bzw. nischenbrütender sowie gebüschbrütender Vogelarten zu rechnen. Der unmittelbare Geltungsbereich ist potenzielles Jagdhabitat und Transferraum für Fledermäuse. In den Dachbereichen der vorhandenen Gebäude konnten nach visuellen Kontrollen Spalten und Nischen ermittelt werden, die den Fledermäusen potenzielle Quartierstrukturen bieten. An den Bäumen auf der Eingriffsfläche konnten keine Anzeichen ermittelt werden, die auf Quartierstrukturen von Fledermäusen hindeuten.

Aufgrund der Garten- und Grünstrukturen sind Vogelarten der Gärten im Plangebiet vorhanden. Dazu zählen auch Arten, die in Hessen einen nicht günstigen Erhaltungszustand aufweisen, wie z. B. der Haussperling. Für höhlenbrütende europäische Vogelarten sind keine entsprechenden Baumbestände im Gebiet vorhanden und es konnten auch keine Baumhöhlen registriert werden, die als Winterquartiere für Fledermäuse geeignet wären. Von Winterquartieren in den bestehenden Gebäuden ist aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht auszugehen. Für Reptilien wichtige Habitatausstattungen, wie trockene und sonnenexponierte Flächen in Kombination mit Deckungsstrukturen, sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht in ausreichendem Maße für eine Besiedlung vorhanden.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die wesentliche planerische Zielsetzung der 5. teilbereichsbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ besteht innerhalb des Plangebietes in der Regelung und verträglichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben sowie von Umbauten im Bestand, welche den Bestand berücksichtigt, gleichzeitig jedoch auch neuen Anforderungen an das Plangebiet entgegenkommt. Ziel ist es dabei, im Sinne angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten zukünftig im Bereich des Plangebietes Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichten zu können. Aufgrund der derzeitigen geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind innerhalb des Plangebietes mit einzelnen Ausnahmen bisher lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Die aus den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Festsetzungen werden heutigen Wohnbedürfnissen und Anforderungen an zweitgemäßen Wohnraum nicht mehr gerecht. Mit der Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll solchen neuen Anforderungen an das Plangebiet entgegengekommen werden.

Weiterhin soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung zur Nutzungsmöglichkeit von Dachgeschossflächen die bislang nicht zulässige Ausbildung von Kniestöcken ermöglicht werden.

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf der Grundlage der aktuellen landschafts- und stadtökologischen Bestandssituation und Potenziale des Planungsraumes entwickelt. Mit der

Freiraumentwicklung können sowohl die Identität des Gebietes gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes vermieden, minimiert oder weitgehend ausgeglichen werden. Damit sollen zudem hohe Wohn-, Arbeits- und Lebensqualitäten entstehen. In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Eine Be- und Durchgrünung des Gebietes durch Festlegung einer Mindestbegrünung
- Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelungen und damit Stärkung der Bodenfunktionen
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser durch Dachbegrünung
- Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere und Pflanzen

Aus landschaftsplanerischer Zielsetzung ist den unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Diese Flächen sind, neben den Dachbegrünungen, als wichtigster Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes anzusehen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung und die in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässigen, ausnahmsweise und nicht zulässigen Nutzungen entsprechen den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und sollen zur Wahrung des Gebietscharakters nicht verändert oder erweitert werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl von bislang überwiegend I auf zukünftig generell II bedingt für die Fälle weiterhin eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) auf generell 0,8.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt für den überwiegend bereits bebauten Bereich unter Berücksichtigung ausreichender Möglichkeiten der Nachverdichtung des Bestandes oder für den Fall von Neubauten.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Anzahl zul. VG	Erreichbare Grundfläche nach Baufenstern	Gebäudehöhe
Reine Wohngebiete WR	32.491 m²	48,5%	0,4	0,8	II	8.554 m²	12,0 m
Allgemeine Wohngebiete WA	26.998 m²	40,3%	0,4	0,8	II	9.974 m²	12,0 m
Wohnbaufläche gesamt	**59.489 m²**	**88,8%**				**18.528 m²**	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.648 m²	9,9%					
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	694 m²	1,0%					
Verkehrsfläche gesamt	**7.342 m²**	**11,0%**					
Öffentliche Grünfläche	185 m²	0,3%					
Grünfläche gesamt	**185 m²**	**0,3%**					
Summe	**67.017 m²**	**100,0%**				**18.528 m²**	

Tab. 1: Flächenbilanz

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung, insbesondere um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Zielsetzung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in den reinen und allgemeinen Wohngebieten besteht darin, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern. Die Festsetzung von 12,0 m ermöglicht die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses mit einem geneigten Dach oder die Herstellung eines weiteren Nichtvollgeschosses als Staffelgeschoss.

Darüberhinausgehende Nachverdichtungsmöglichkeiten werden insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude als gebietsunverträglich bewertet.

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (s. Abb. 9). Durch die Höhenfestsetzung wird eine durchgängig homogene Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Höhenlage der Bezugspunkte ist in den Allgemeinen Wohngebieten durch lineare Interpolation aus den beiden in der jeweiligen Erschließungsstraße nächstgelegenen Höhenbezugspunkten gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

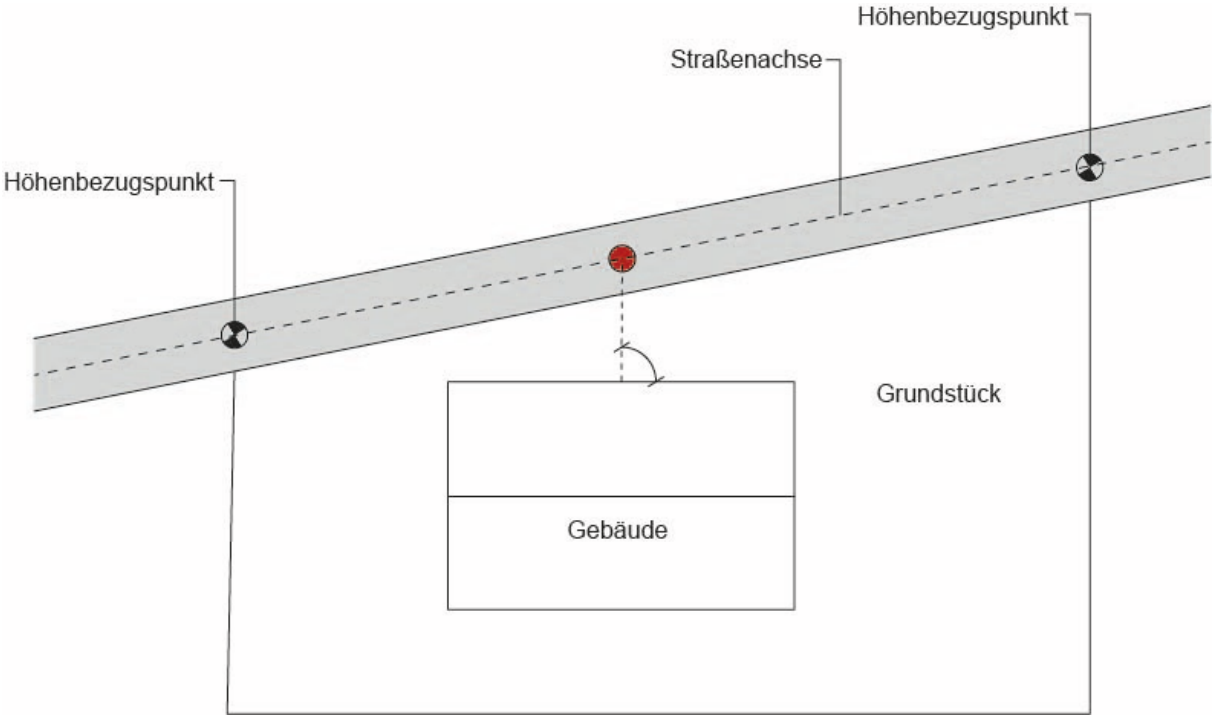


Abb. 9: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

9.3 Bauweise

Den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die Beibehaltung der kleinteiligen Bebauungsstruktur wird durch den entsprechenden Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Die Struktur der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurde dabei weitestgehend an die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst, wobei vereinzelte stadtbildverträgliche Anpassungen zu Gunsten einer angemessenen baulichen Flexibilität vorgenommen wurden. Weiterhin wird das Erfordernis von bislang festgesetzten Baulinien entlang der Straßenräume auf Grund der grundstücksbezogenen Flächenfestsetzungen als nicht länger erforderlich betrachtet.

9.5 Flächen für Carports und Garagen

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen entsprechen der Struktur der bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und sollen zur Wahrung des Gebietscharakters grundsätzlich nicht verändert werden. Da im Plangebiet vereinzelte Garagen geringfügig außerhalb der bislang dafür festgesetzten Flächen errichtet wurden, wird dieser baulichen Entwicklung im Rahmen der Gebietsverträglichkeit durch moderate Flächenanpassungen Rechnung getragen.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die an der Herderstraße bestehende Stellplatzanlage wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Weiterhin werden die im Plangebiet bestehenden Wegeverbindungen ihrer Nutzung entsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

9.7 Öffentliche Grünflächen

Für die an der Herderstraße bestehende Grünfläche neben der Stellplatzanlage wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

9.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen bei Neuanlage Festsetzungen zur Bepflanzung, um ein Höchstmaß an Durchgrünung für das Gebiet zu erreichen.

Auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude werden Dachbegrünungen festgesetzt. Die positiven Eigenschaften der vorgesehene Dachbegrünung sind unter anderem der Schutz der Dachabdichtung, die Regenwasserrückhaltung, eine deutliche Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, eine Verbesserung des Mikroklimas sowie die Bindung von Feinstaub

und Luftschadstoffen. Zudem führt das Pflanzenwachstum zu einer Senkung der CO_2-Belastung.

Die an der Herderstraße in der Grünfläche befindlichen Bäume sind zur Gliederung des Parkplatzraumes und aus ökologischen Gründen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausbildung in den reinen und allgemeinen Wohngebieten besteht darin, für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung gestalterische Festlegungen zu treffen, um die städtebauliche Qualität des bestehenden Wohngebietes langfristig zu sichern und dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes Rechnung zu tragen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll zudem der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

11 Artenschutzrechtliche Belange

Bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten. Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

12 Erschließung und Versorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Ortsteils Somborn und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unter der Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundstücksausnutzung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Nach Auskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist das Trinkwasserversorgungsnetz im Plangebiet für eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgelegt.

12.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Ortsteils Somborn und ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen. Zur Betrachtung der Entwässerungssituation unter Berücksichtigung der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ getroffenen Festsetzungen zur Nachverdichtung wurde durch die PAUL

Ingenieure GmbH, Hanau, im Februar 2023 eine entwässerungstechnische Stellungnahme eingeholt.[1]. Aufgabenstellung war die Beurteilung, ob bzw. wie die Entwässerung bei einer Änderung des o.g. Bebauungsplans sichergestellt ist.

Folgende Grundlagen wurden dafür benannt:

- Die vorhandene Bebauung soll von einer Eingeschossigkeit in eine Zweigeschossigkeit geändert werden
- Es werden keine zusätzlichen Flächen an das Kanalnetz angeschlossen
- Die Versiegelung wird nicht / nicht maßgeblich erhöht
- Es handelt sich um nicht mehr als 50 Wohneinheiten

Demnach wird in der Stellungnahme dargestellt:

„Unter diesen Voraussetzungen ist nur das zusätzliche Schmutzwasser zu beachten, das durch eine Erhöhung der Wohnfläche als möglich angenommen wird. Dabei wird pro Wohneinheit eine Belegung mit 3 Einwohnern vorausgesetzt. Bei einer Erhöhung der Geschossflächenzahl um den Faktor 2 ist nicht automatisch davon auszugehen, dass sich die Einwohner verdoppeln. Da es andererseits nicht ausgeschlossen werden kann, wird der ungünstige Fall angenommen:

50 WE X 3 E = 150 E (zusätzlich)
Als Stundenmittel wird eine 14-h-Verteilung angenommen.
*150 E * 150 l/d / 14h/d / 3600 s/h = 0,45 l/s < 1 l/s*

Ein zusätzlicher Schmutzwasseranfall von < 1 l/s ist in einem Mischsystem vernachlässigbar und ändert die Dimensionierung des MW-Kanals nicht.“

Demnach ist die Abwasserentsorgung als gesichert zu betrachten.

13 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

[1] PAUL INGENIEURE GMBH, Hanau: Stellungnahme: Entwässerung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes BG Schwalbengrund, Somborn; 13.02.2023

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“. Im Untersuchungsgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine streng geschützte oder europäische Tierart relevant geschädigt oder gestört.
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Von dem Vorhaben sind keine Gehölze betroffen, vorhandene Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Innenbereich. Durch die Bebauung wird dem Ziel der Nachverdichtung gemäß BauGB Rechnung getragen.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im umliegenden Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. intensiv genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Mit grünordnerischen Festsetzungen von Dachbegrünungen wird dem Ziel einer klimaschonenden Entwicklung Rechnung getragen.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Bei der Fläche handelt es sich um bereits weitestgehend bebaute Siedlungsflächen, hochwertige Biotope sind dort nicht vorhanden.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

Belang	Erläuterungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Planung kommt es unter Beachtung der Festsetzungen zu keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Wesentlicher Mehrverkehr ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen (z.B. Bahn) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Boden- oder Kulturdenkmäler) oder sonstige wichtige Sachgüter bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Wohngebietes führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Belang	Erläuterungen
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen 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. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Tab. 2: Umweltbelange

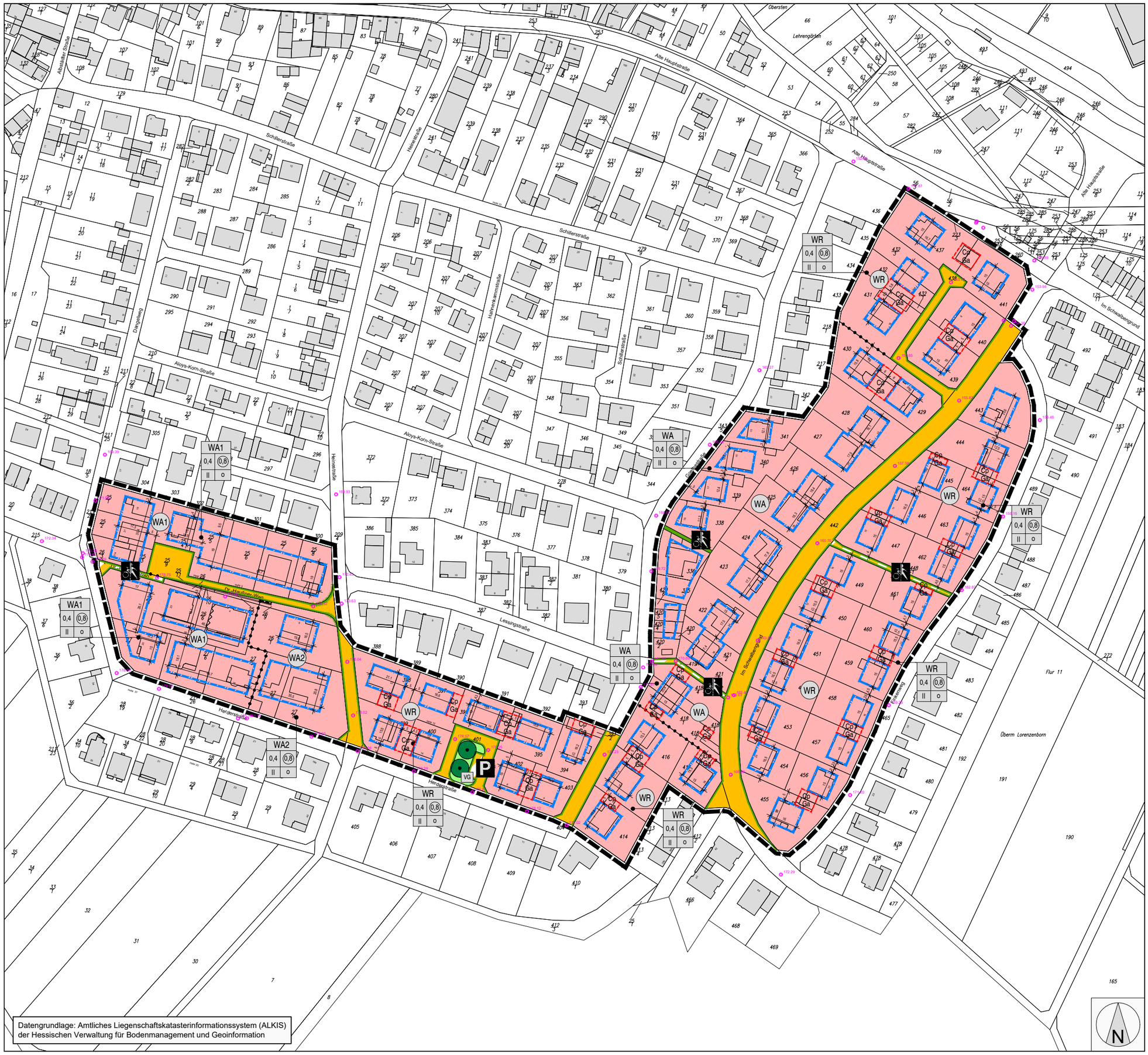
G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ 16
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010....17
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht....18
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1-04-0-BP „Schwalbengrund“ 20
Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 1-04-1-BP „Erweiterung Schwalbengrund“ (Ausschnitt) 21
Abb. 6: Bebauungsplan 1-01-0-BP „Im Scheidsboden“....22
Abb. 7: Bebauungsplan 1-03-0-BP „Im Scheidsboden Teil 2“ 23
Abb. 8: Bestehende Bebauung im Plangebiet – *Quelle: Eigene Aufnahme*....24
Abb. 9: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade 27

2 Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz 26
Tab. 2: Umweltbelange....33



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

WR — 1.1.2. Reine Wohngebiete

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	
0,4	(0,8)
II	o
25°-38°	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachneigung

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Rad- und Gehweg

9. Grünflächen

VG — 9. Öffentliche Grünflächen hier: Verkehrgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga — Garagen

Cp — Carport

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement
Herzbachweg 75 63571 Gelnhausen

Gemeinde Freigericht
5. Änderung Bebauungsplan "Schwalbengrund"

Bearbeiter:	Rüttinger		
Plannr.:	2214_E	Maßstab:	o. M.
Datum:	27.07.2023	Format:	DIN A3

Entwurf