Bauleitplanung

Stadt Haiger

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gollacker-Stockborn“ Gemarkung Haiger

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich 4

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen 5

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes 5

4. Altflächen und Bodenschutz 6

4.1 Altstandorte/Altablagerungen 6
4.2 Bodenschutz 6

5. Planung 8

5.1 Städtebau 8
5.2 Erschließung 10
5.2.1 Verkehr 10
5.2.2 Energie 10
5.2.3 Wasserwirtschaft 11
5.3 Grünordnerische Festsetzungen 11
5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise 11

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz 12

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB 12

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB) 13

9. Rechtliches Verfahren 13

1. Veranlassung

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung bei gleichzeitigem Schaffen von Wohnraum. Er dient insbesondere der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

Durch diesen Bebauungsplan wird der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan „Gollacker-Stockborn" teilweise geändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Wohngebiet mit maximal 2-geschossiger Bauweise, Grundflächenzahl = 0,4 und Geschoßflächenzahl = 0,7 festgesetzt.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch eine Anpassung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da in diesem Flächennutzungsplan der Geltungsbereich teilweise als Wohn- und teilweise als Mischbaufläche dargestellt ist, siehe Kapitel 3.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Tennisplatz genutzt. Für eine kurze Zeit diente die Fläche auch als Lagerplatz für eine angrenzende Baumaßnahme, s. Foto 1.

Foto 1: Luftbild mit Darstellung der frühreren Nutzungen

Aktuell sind im Westen des Geltungsbereiches Grünflächen vorhanden. Der östliche Bereich des Grundstückes wird vom Alteigentümer noch als Parkplatz genutzt, siehe Foto 2.

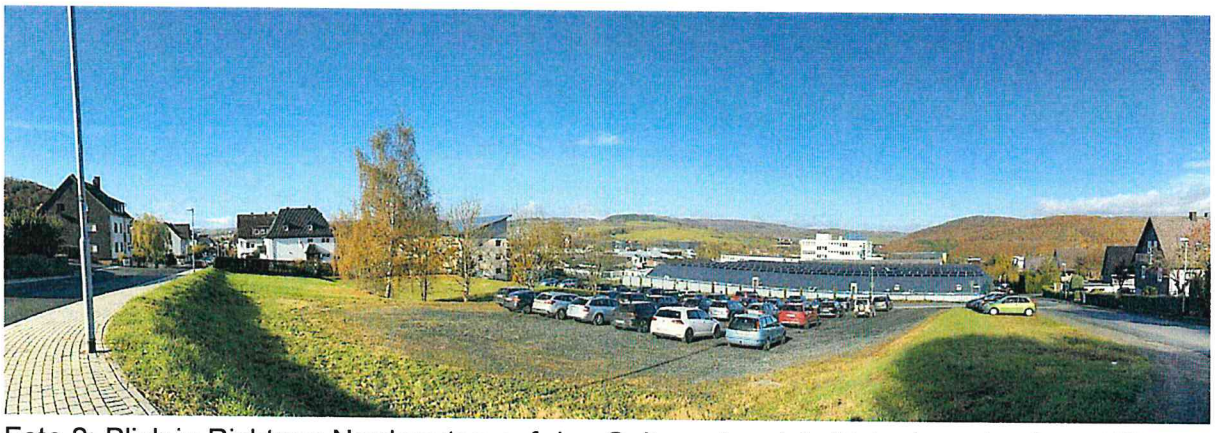

Foto 2: Blick in Richtung Nordwesten auf den Geltungsbereich (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, November 2021)

Auf den Flächen sollen im wesentlichen Wohngebäude errichtet werden.
Durch die Ausweisung des Mischgebietes im nördlichen Bereich kann aber auch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung erfolgen.
Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen, als Wohnbauflächen oder als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies entspricht insgesamt einer Mischgebietsnutzung wegen der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe.

Im Norden grenzt ein nicht störender aber größerer Gewerbebetrieb an. Er wird durch diese Planung nicht eingeschränkt, da ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet, welches unmittelbar an den Betrieb angrenzt, durch die vorliegende Planung als Mischgebiet in einer Tiefe von ca. 26 m ausgewiesen wird.

Wegen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes wurde für das Mischgebiet festgesetzt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb des Gebäudes eingehalten werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren dient der Revitalisierung und der Nachverdichtung im Innenbereich und wird daher nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Haiger, Flur 34, und werden von folgenden Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	Straße „Geisenbach"
Im Osten:	Straße „Rotebergstraße"
Im Süden:	Straße „Bismarckstraße"
Im Westen:	Bebaute Grundstücke (Straße „Geisenbach" Nr. 40 und Bismarckstraße Nr. 33)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Regionalplan entwickelt.
Darüber hinaus wird der Geltungsbereich, wie fast alle bebauten Flächen von Haiger, von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen Gebieten sollen grundsätzlich die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Auch soll der Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe vermieden werden (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 81). Da sich der Geltungsbereich im bebauten Innenbereich der Stadt Haiger befindet, die Flächen des Geltungsbereiches und auch die angrenzenden Flächen keine Funktion für die Kaltluftentstehung. Die Frischluftentstehung bzw. deren Transport ist in diesem Bereich durch die Bebauung nicht vorhanden und kann auch nicht hergestellt werden. Durch die zulässigen Nutzungen kommt es zu keinem Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe. Das Vorhaben hat daher keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Grundsätze dieses Vorbehaltsgebietes.
Die geplanten Nutzungen sind daher mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Bestand) und als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u. a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.
Im ersten Verfahrensschritt wurde sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Es gab keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt ebenfalls für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.
Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.
Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.
Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altstandorte/Altablagerungen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

4.2 Bodenschutz

Der „Boden" ist, soweit es geht, zu schützen.
In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen, welche für den Geltungsbereich vorliegen. Foto 1, siehe Kapitel 1, zeigt die frühere Nutzung (Tennisplatz und Lagerplatz). Der Tennisplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben und zurückgebaut. Die Fläche diente danach als Parkplatz. Sie ist befestigt.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.
Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG liegen für den Geltungsbereich keine Informationen hinsichtlich Bodenerosionsgefahr, Ertragsfähigkeit oder Feldkapazität vor. Demzufolge sind keine Aussagen über die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz möglich.

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Haiger geht hervor, dass es sich bei dem im Plangebiet anstehenden Boden um Brauenerde handelt.
Die geologische Ausgangssituation ist Tonschiefer, Quarzit und Grauwackensandstein aus dem Mittel-Devon.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Durch die Planung wird ein Flächenverbrauch im Außenbereich auf bisher noch nicht baulich genutzten Flächen vermieden.
Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sind keine Neuversiegelungen, z. B. für Verkehrsflächen, erforderlich.

Der Mutterboden ist, soweit er noch im Plangebiet vorhanden ist, gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden" zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Bei besonders verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen. Die Belastung des Bodens kann z. B. durch den Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden, siehe auch Tabelle 4-1 der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen" des HMUKLV aus dem Jahr 2017.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden, um die Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden sowie die Erhaltung des Infiltrationsvermögens zu gewährleisten. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z. B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden (die Verwendung von Geotextil oder Tragschotter ist empfehlenswert).
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Lagerflächen vor Ort sind ausreichend zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufluss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens.
- Es ist eine Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden durch eine Tiefenlockerung vorzunehmen. Dies bedeutet, dass verdichteter Boden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern ist. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Zuführung von organischen Substanzen und Kalken zur Erhaltung der Bodenstruktur, hoher Gefügestabilität, hoher Wasserspeicherfähigkeit sowie zur Förderung positiver Effekte auf Bodenorganismen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Weitere Möglichkeiten zur Bildung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen" des HMUKLV aus dem Jahr 2017 entnommen werden.
- In der Fachplanung sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen und der vorhandenen Vorbelastungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,4) dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich nicht zulässig. Die Hauptnutzung des Gebietstyps (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt erhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, da im Kellergeschoss, welches aufgrund der topographischen Lage als Vollgeschoss zu werten sein wird,

Garagen vorgesehen sind und diese gemäß textlicher Festsetzung bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen sind.

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Sinne des § 1 (5) BauNVO im Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich städtebaulich störend auf die vorhandenen Nutzungen auswirken.
Die Hauptnutzung des Gebietstyps gem. § 6 BauNVO bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.
Auch die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen, der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete, in der Regel nicht entsprechen. Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „[...] die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit"-Unterhaltung widmen" (vgl. Fickert/Fieseler 2019, 13. Auflage, § 4a, Rdnr. 22, S. 616).
Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte" im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Die überbaubaren Flächen lassen für die Bebauung möglichst große Freiheiten.
Aus diesem Grunde wurde im Mischgebiet die Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, sodass eine optimale Ausnutzung des Grundstückes möglich ist und mit Grund und Boden daher sparsam umgegangen werden kann.

Die maximal zulässige dreigeschossige Bebauung fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein, vor allem, da für die Flächen eine Höhenbegrenzung vorgenommen wurde (textliche Festsetzungen 1.3 und 1.7).

Im Plangebiet sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Durch den geringen Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Versorgungsstationen, wie bspw. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand errichtet werden.

Die Dachformen im städtischen Umfeld sind vielfältig. Aus städtebaulichen Gründen muss daher eine bestimmte Dachform nicht vorgegeben werden. Es sind daher alle Dachformen zulässig.

Einfriedigungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sind unzulässig.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt. Eine Änderung der Erschließung ist nicht vorgesehen.

An der nord-westlichen Grundstücksecke befindet sich eine Bushaltestelle, siehe Planzeichnung. Sie befindet sich auf privatem Grund. Eine Grunddienstbarkeit liegt nicht vor. Sie wird vom Eigentümer geduldet und wurde daher nicht als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit sie zum Straßenraum einen ausreichenden Abstand besitzen und dadurch das städtebauliche Umfeld nicht störend beeinflussen können.
Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Tankstellen sind nicht zulässig. Aus diesem Grunde wurde explizit erwähnt, dass dies nicht Elektro-Ladesäulen betrifft.

5.2.2 Energie

In den Straßen sind bereits Versorgungskabel verlegt.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Etwaig erforderliche Versorgungsstationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. Dies ist möglich, da von diesen Nutzungen lediglich garagenähnliche Auswirkungen ausgehen.

Die Lichtverschmutzung soll begrenzt werden. Hierfür wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen.
Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen. Zugvögel, die hauptsächlich nachts ziehen, werden durch starke Lichtquellen von ihrem Weg abgelenkt.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Beleuchtungf so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Daher sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Demzufolge müssen die Leuchten einen upward light ratio (ULR)-Wert von 0 % aufweisen.
Des Weiteren sind störungsarme Leuchtmittel, z. B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Die öffentlichen Abwasserleitungen und die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen sind bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der geplanten Bauweise und der Größe der Gefahr der Brandausbreitung, siehe DVWG-Regelwerk W405.
Über das Trinkwasserverteilnetz ist eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (800 l/min) gewährleistet.
Durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises stehen darüber hinaus mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden, zur Verfügung. Mindestens einer dieser Container steht dauerhaft am Standort der Feuerwehr in Haiger.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen sind. Dem zunehmenden Trend, Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien anzulegen, die eine Durchwurzelung nicht zulassen und z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, soll somit entgegengewirkt werden.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Es wird nachrichtlich auf die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger hingewiesen. Abweichend zu dieser Satzung gilt, dass je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze für Pkws nachzuweisen sind.
Auch wird nachrichtlich auf die Fahrradabstellsatzung des Landes Hessen verwiesen. Davon abweichend gilt im Geltungsbereich, dass je Wohnung mind. zwei Abstellplätze für Fahrräder zu errichten sind. Für Wohnungen mit drei Wohnräumen und mehr gilt: Je Wohnraum ist mindestens ein Abstellplatz zu bauen. Auch ist je Wohnhaus mindestens ein Abstellplatz für Sonderfahrräder (Lastenfahrräder) vorzusehen.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz ist auch zu informieren, wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel ist daher vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung. Das Verfahren kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich ist 4.477 m² groß.
Die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragenen Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist zur Realisierung der Planung erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

06.04.2022

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de