



**Gemeinde Grasellenbach**

**Bebauungsplan  
„Auf der Hard/Weihwesel“**

**Ortsteil Hammelbach**

**B E G R Ü N D U N G**

**Vorentwurf**

**02. März 2021**

**Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück  
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4	Informelle Planungen .....	5
4.5	Schutzgebiete .....	5
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
4.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz .....	5
5.	Aufstellungsverfahren.....	6
5.1	Verfahrensstand.....	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht .....	8
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
8.	Erschließung.....	11
8.1	Verkehr .....	11
8.2	Ver- und Entsorgung.....	11
9.	Immissionsschutz.....	12
10.	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	12

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten des Ortsteils Hammelbach, im südlichen Anschluss an die Straße „Auf der Hard“. Er umfasst die Flurstücke 1/7 und 274/3 der Flur 1 sowie die Flurstücke 2/4, 2/8, 3/2, 5/2 (tlw.) und 5/6 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Hammelbach. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,56 ha.

## 2. Bestand

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Die Fläche wird zu drei Seiten durch Siedlungsfläche mit Wohnnutzung des Ortsteils Hammelbach flankiert. Im Osten und Süden grenzen Waldflächen auf Flurstück 6 an. Die Fläche schließt südwestlich an die Straße „Auf der Hard“ an.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Generierung neuer Bauplätze für Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. Somit soll den Bauwünschen lokaler Interessenten zur Wohnraumbeschaffung nachgekommen werden und eine kleinräumige Siedlungserweiterung stattfinden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO, um den akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Reinen Wohngebietes sollen deshalb geschaffen werden.

Es besteht ein hoher Bedarf an Baugrundstücken von lokalen Interessenten aber auch von Interessenten aus den umliegenden Verdichtungsräumen, insbesondere von bauwilligen Familien. Zwar gibt es noch vereinzelt Baulücken im Ortsbereich von Hammelbach, diese sind jedoch in privater Hand und eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Die privaten Eigentümer sind weder bereit diese zu verkaufen noch zu bebauen. In Hammelbach bestehen aktuell keine weiteren Möglichkeiten, die Nachfrage nach Bauplätzen kurzfristig zu decken. Die Gemeinde hat hohe Zuzugsquoten und ist auch hinsichtlich der Infrastruktur bereits ausreichend für Siedlungserweiterungen ausgestattet (bspw. Kläranlage). Des Weiteren ist aufgrund des Bevölkerungswachstums bereits die Erweiterung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten) nötig, wodurch die Siedlungserweiterung die Auslastung dieser Einrichtungen weiter sichern würde. Das Plangebiet ist bereits im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach zum größten Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt - die geplante Entwicklung entspricht somit grundlegend den Zielen der übergeordneten Planungsebenen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen soll kurzfristig gedeckt werden - dies bedeutet, bei der Flächenauswahl wurde auf die Möglichkeit einer schnellen Umsetzung und Erschließung geachtet. Mit der Lage zwischen bereits bestehender Bebauung und einer bereits vorhandenen Erschließung bezüglich der Ver- und Entsorgung (Kanal und Wasserleitung) ist das Plangebiet sehr gut für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Die Flächen W3 und W6, die im Flächennutzungsplan als geplante (stark begrünte) Wohnbauflächen dargestellt sind, gewährleisten die Zielerreichung der kurzfristigen Baulandbereitstellung aktuell nicht, da diese bisher eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen und die Erschließung sich voraussichtlich schwierig und somit kostspielig gestalten würde. Zukünftig kann die damit einhergehende größer angelegte Bereitstellung von Bauland für die Gemeinde Grasellenbach attraktiv sein, zur Deckung des akuten und somit rasch zu deckenden Wohnraumbedarf aber zurzeit nicht zielführend. Auch hinsichtlich des Artenschutzes kann es auf diesen Flächen grundsätzlich zu Funden geschützter Arten kom-

men, da die Flächen aktuell überwiegend der natürlichen Entwicklung der Vegetation überlassen werden.

Für die weitere Entwicklung und die Zukunft des Ortsteils Hammelbach ist es daher von großer Bedeutung, das angestrebte Baugebiet zu erlassen und somit den Anfragen aus der Bevölkerung nach weiterem Wohnraum kurzfristig entgegenkommen zu können.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen (RP DARMSTADT 2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

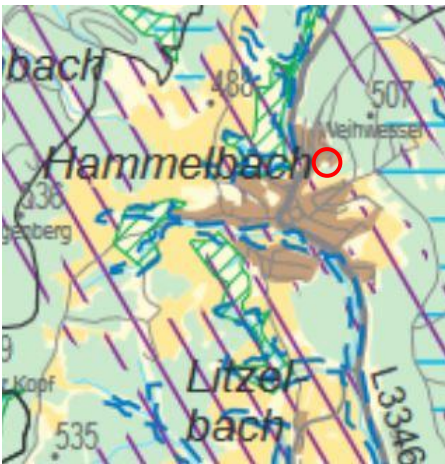


Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen (RP Darmstadt 2010), unmaßstäblich

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach (rechtskräftig seit 25.05.2006) ist die nördliche Teilfläche des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie der südliche Teil als Grünfläche dargestellt. Das dargestellte und nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet wurde bereits aufgehoben. Die Darstellung stimmt nur teilweise mit der Planung überein.

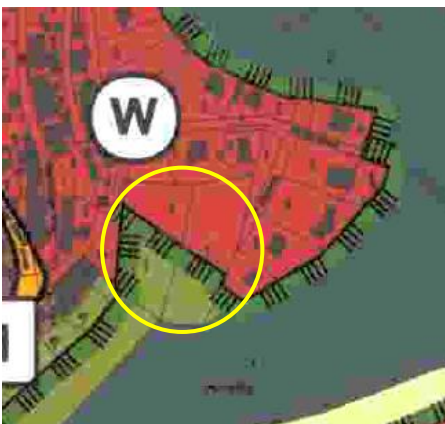


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Grasellenbach, unmaßstäblich

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flä-

chennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung wird im vorliegenden Fall angewendet; die o.g. Voraussetzungen liegen vor. Die Fläche soll im Zuge der Berichtigung aufgrund der geänderten Anforderungen im vorliegenden Geltungsbereich vollständig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 4.4 Informelle Planungen

Es existieren keine informellen Planungen für das Vorhaben.

### 4.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

In ca. 370 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“.

### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Durch das Büro Anina, Darmstadt wurde der Baugrund im Plangebiet erkundet (Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) - 1. Geotechnischer Bericht). Hierdurch ging hervor, dass mit keinen nennenswerten Problemen mit Grundwasser zu rechnen ist. Lediglich die schadloose Abführung etwaiger Hang- und Schichtenwasser sei vorzusehen. Des Weiteren wird aufgrund der wechselnden Untergrundbedingungen darauf hingewiesen, dass für zukünftige Bauvorhaben weitere baugrundtechnische Erkundungen unumgänglich seien. Die Art und der Umfang solcher Untersuchungen sei den einzelnen Bauprojekten anzupassen, um eine projektbezogene Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung erarbeiten zu können.

Aufgrund der wechselhaften Untergrundsituation müssten für die Planung von Versickerungsanlagen weitere, den Vorhaben örtlich angepasste Untersuchungen durchgeführt werden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der morphologischen Gegebenheiten (Hanggelände) bei Versickerungsmaßnahmen berücksichtigt werden müsse, dass bei tiefer gelegenen Bauvorhaben Feuchteschäden durch den Zufluss von Sickerwasser nicht auszuschließen sind.

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen wird daher vom Büro Anina empfohlen, anfallendes Dach- und Oberflächenwasser Zisternen zuzuführen, deren Wasser zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Überschüssiges Wasser könne durch einen Überlauf dem Kanal zugeführt werden. Hinsichtlich der Rückhaltung bestehe die Möglichkeit, die Dächer der Bauvorhaben zu begrünen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

## 5. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in §13b BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,



von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

## 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 22.08.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird entsprechend der o.g. Zielsetzung und der umgebenden Nutzungsstruktur als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die unter § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, um die Wohnfunktion zu stärken. Wegen der insgesamt von Wohnnutzung geprägten Lage in der nahen Umgebung werden demnach Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximalen Vollgeschosse gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO geregelt. Dabei wird die GRZ im Reinen Wohngebietes auf 0,4 festgesetzt. Das Einfügen in die angrenzende Siedlung sowie die anschließende offene Landschaft wird somit gewährleistet.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6 m talseitig und 4 m bergseitig geregelt. Die Festsetzung wird durch die Hanglage argumentiert. Die Traufhöhe und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln. Es wird darüber hinaus die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht überwiegend der angrenzenden Bebauung und harmonisiert daher mit der übrigen Umgebung. Die zulässige Firsthöhe wird auf 8 m festgesetzt.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung einer abweichenden Bauweise sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Hausform sichergestellt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baufeldern bestimmt. Die Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Um die Nutzung der Flächen variabler und damit angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, werden große Baufenster festgesetzt, da diese einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen haben. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. des jeweiligen Baugebietes, bzw. entlang der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 2,0 m. Die Baugrenzen im Süden des südlichen Baugebietes werden in einem Abstand von 20 m zum Wald festgesetzt - dadurch soll ein ausreichender Waldabstand hin zu Hauptgebäuden im Wohngebiet eingehalten werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine große Dispositionsfreiheit für die künftigen Bauherren, zugleich werden aber großvolumige Baukörper und eine zu enge Bebauung im Ortsrandbereich durch die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung verhindert. Ziel ist, dass sich die neu entstehenden Baukörper hinsichtlich ihres Bauvolumens in das Ortsbild einfügen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Baukörpern bis zu einer Länge von höchstens 25 m möglich; der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Zulässig sind Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen, der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachgestaltung auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Diese werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Gestaltung der laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen nach HBO getroffen. Demnach sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische Arten zu verwenden (vgl. Empfohlene Gehölzarten). Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter (Kies-/Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren muss ermöglicht werden. Das bedeutet, dass ein Abstand von mind. 15 cm zum Boden einzuhalten ist.



Zu den zugelassenen Dachformen gehören ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40°. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Der Dachüberstand (Dachvorsprung) muss mindestens 0,5 m betragen.

Als Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen. Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereite, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte im August 2019. Zur Ermittlung der faunistischen Ausstattung des Plangebietes wurden Erfassungen von März bis August 2019 vorgenommen.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht (Kap. 6.4) werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen übrigen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Zweck des Boden- und Grundwasserschutzes wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Dies gilt auch für die Erneuerung von Bodenbelägen. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Weise anzulegen.

Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind von der Planung nicht betroffen.

### • Artenschutz

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf die Erfordernisse, die sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergeben. Rodungen von Gehölzen aller Art sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind demnach nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erlaubt. Des Weiteren sind Gebäude und zu fällende Bäume mit Höhlen vor Abriss bzw. Fällung auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Die Höhlen bzw. Nistmöglichkeiten sind bei Nichtanwesenheit von Tieren zu verschließen bzw. die betroffenen Bäume und Gebäude unverzüglich zu entfernen.

Zum zusätzlichen Schutz von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

- **Installation von Fledermauskästen und Nistgeräten**

Des Weiteren erfolgen Hinweise zur Installation von Fledermauskästen und Nistgeräten. Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle 1B oder 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle 1N bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB mittels eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

- **Ökologische Baubegleitung**

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen durch die Beschränkung der Bodenversiegelung und der Grundfläche für Gebäude. Darüber hinaus wird auf § 55 (2) WHG verwiesen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes dient die Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

- **Empfehlungen**

Zusätzlich wird hinsichtlich der Quartierschaffung von Fledermäusen gem. dem Artenschutzbeitrag empfohlen, an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Ebenso wird hinsichtlich der Regionalität von Pflanz- und Saatgut empfohlen, dass das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen sollte. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden; dies solle auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen beachtet werden.

Um eine Beeinträchtigung des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestandes durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugenteilen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune) vorzusehen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehr

- **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hammelbach. Seine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz kann über die bestehenden Verkehrswege erfolgen.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes dient zum einen die bestehende Straße „Hardweg“ sowie die neu geplante Fortführung in Richtung Westen.

- **Fußgänger**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Gehwege des angrenzenden Siedlungsbestandes erreichbar. Ein Anschluss an die Waldflächen in Flurstück 6 in Form eines Fuß- und Radweges sind Teil der vorliegenden Planung.

- **ÖPNV-Anbindung**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Jägerhof“ liegt in rund 200 m Entfernung westlich des Plangebietes. Von hier sind u.a. Fahrten in Richtung Heppenheim, Wald-Michelbach, Fürth und Rimbach möglich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz und auch überregionale Verbindungen sind dadurch gesichert.

- **Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO im Reinen Wohngebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits durch Kanal- und Wasserleitungen voll erschlossen. Die Leitungen die im Plangebiet verlaufen werden durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche gesichert.

- **Niederschlagswasser**

Grundsätzlich gilt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DW A-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Versickerungsproblemen wird empfohlen, das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Freiflächenbewässerung) zu nutzen

- **Brandschutz**

Die Gemeinde Grasellenbach hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet wird. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit sowie zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht auszugehen.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,56 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>Reines Wohngebiet (WR)</b> davon überbaubar mit Wohngebäuden	1.874	4.685
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		905
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>		74
<b>Gesamtfläche</b>		5.664

Rundungsdifferenzen sind möglich

Grasellenbach/Aßlar, 02.03.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 02.03.2021

