



**Gemeinde Grasellenbach**

**Bebauungsplan  
„Krumm Wies“**

**Ortsteil Hammelbach**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**12. März 2020**

**Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück**



**PlanungsbüroKoch**

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

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

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

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Ortsteils Hammelbach, im nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung mit den Hausnummern Rimbacher Straße 27a und 29. Er umfasst das Flurstück 163 und 830/219 der Flur 1 sowie die Flurstücke 19/4 (tlws.), 19/5 und 120 (tlws.) der Flur 8 in der Gemarkung Hammelbach. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,4 ha.

## 2. Bestand

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche genutzt. Die Fläche befindet sich nördlich angrenzend an bestehende Siedlungsfläche mit Wohnnutzung des Ortsteils Hammelbach. Im Norden, Osten und Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die Straße „Rimbacher Straße“ 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. Mit der Lage angrenzend an bereits bestehende Bebauung südlich des Plangebietes rundet das geplante Vorhaben den Siedlungsbereich ab. Zusätzlich ist aufgrund unproblematischer Topografie der Anschluss an die Erschließung ohne erhebliche Aufwendungen umsetzbar. Ebenfalls ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach (2006) bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

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 entgegenzukommen.

## 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.

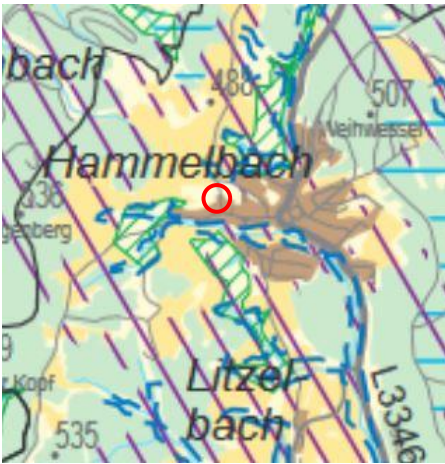


Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen (RP Darmstadt 2010), unmaßstäblich

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach (rechtskräftig seit 25.05.2006) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie der nördliche Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das dargestellte und nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet wurde bereits aufgehoben. Die Darstellung stimmt nur teilweise mit der Planung überein.

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 Flächennutzungsplan 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.

Mehr als einen Kilometer entfernt 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.

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 gebaute 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: 19.02.2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 19.02.2020 bis 28.02.2020, Bekanntgemacht: 19.02.2020.

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 Areal des 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 geregelt. Die Traufhöhe und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Ge-

ländes (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 harmoniert daher mit der übrigen Umgebung. Die zulässige Firsthöhe wird auf 8 m festgesetzt.

### 6.3 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 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 30 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 und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, 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).

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 vorbereitet, 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 durch Begehungen 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, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Dies gilt auch für die Erneuerung von Bodenbelägen. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

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. Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen demnach nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Darüber hinaus ist mit den Baumaßnahmen erst nach der Brutzeit, im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar, zu beginnen.

Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind alternativ die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Auf den Parzellen 19/4 und 19/5 des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der artspezifischen Phänologie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) alle Arbeiten, die zur Entfernung der Vegetationsdecke führen, zur Vermeidung eines Individuenverlustes zwingend zwischen 15. September und 15. Juni durchzuführen (Ausschlusszeit: 16. Juni bis 14. September). Alternativen sind nicht zulässig.

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.



- **Habitatschutz**

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bestände des Großen-Wiesenknopfes vorhanden sind. Dies gilt auch für den bei den Bauarbeiten anfallenden Erdaushub. Der bekannte Wiesenkopf-Bestand im westlichen Anschluss an Parzelle 19/4 ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch einen Bauzaun oder eine vergleichbare Maßnahme wirksam gegenüber einer versehentlichen Inanspruchnahme zum Eingriffsbereich hin abzugrenzen. Die Festlegung des Zaunverlaufs erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung.

- **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

- **HWG**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, 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.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehr

- **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Hammelbach. Für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist die Errichtung eines Anschlusses an die „Rimbacher Straße“ nötig. Des Weiteren wird eine Wendeanlage festgesetzt, die jedoch nicht die Fortführung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verhindert.

- **Fußgänger**

Das Plangebiet wird auch für Fußgänger über den neuen Anschluss an die „Rimbacher Straße“ erreichbar sein.

- **ÖPNV-Anbindung**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Markt“ liegt in rund 750 m Entfernung östlich 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

Ein Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Versorgungsleitungen ist nötig.

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. 0,4 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	1.375	3.437
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		548
<b>Gesamtfläche</b>		3.985

Rundungsdifferenzen sind möglich

Grasellenbach/Aßlar, 12.03.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 12.03.2020

