

01.06.2015

## **Stadt Weiterstadt**

### **Bebauungsplan "Am Mühlbach II", Stadtteil Gräfenhausen**

**- Entwurf -**

Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:  
Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstr. 25 A  
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0  
E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

## INHALT

<b>1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsanlass und -erfordernis</b>	<b>5</b>
2.1 Aufgabenstellung und Ziele des Bebauungsplans .....	6
<b>3 Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen und Verfahren</b>	<b>7</b>
3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	7
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt .....	8
3.3 Bestehender Bebauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung" .....	9
3.4 Planungsverfahren .....	10
<b>4 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Bauweise .....	11
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
4.6 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen .....	12
4.7 Private Verkehrsfläche .....	12
<b>5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO</b>	<b>12</b>
5.1 Dachform und Dachgestaltung .....	12
<b>6 Umweltbelange</b>	<b>13</b>
6.1 Wasserwirtschaftliche Belange .....	13
6.2 Boden .....	14
6.3 Altlasten .....	14
6.4 <i>Artenschutz</i> .....	14
<b>7 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
7.1 Auswirkungen .....	15
7.2 Ver- und Entsorgung des Plangebiets .....	15

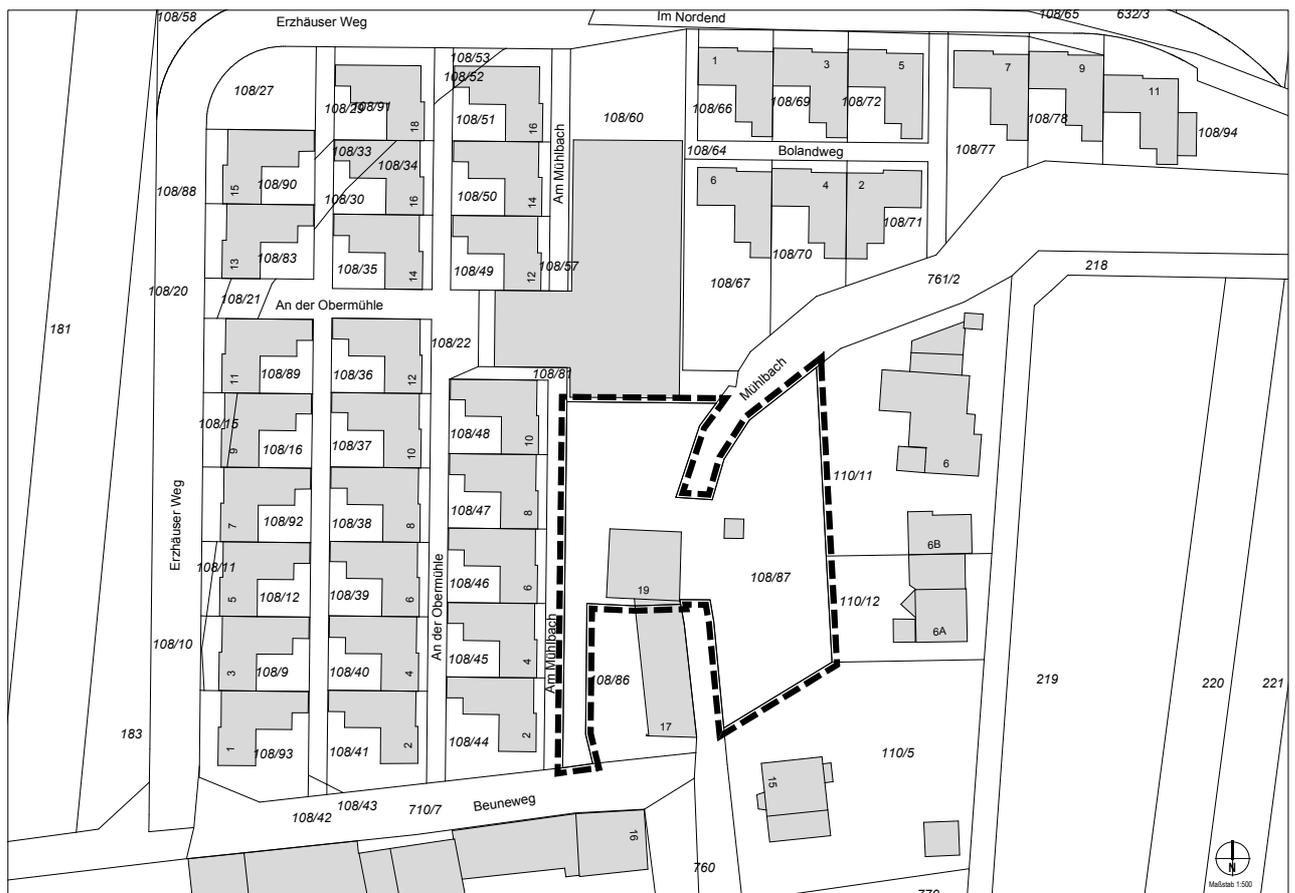
# 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" liegt im Norden des Stadtteils Gräfenhausen. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hofhäusersiedlung "Am Mühlbach". Östlich und südöstlich stehen Einzel- und Doppelhäuser. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über einen Stichweg von Süden, der an den Beuneweg anschließt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1600 qm.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Flurstück 108/60, im Osten an die Flurstücke 110/11, 110/12, 110/5, im Süden an das Flurstück 108/86, sowie die Straßenparzelle 710/7 und im Osten an die Wegeparzelle 108/81. Außerdem verlaufen die Bachparzellen 760 und 761/2 durch das Plangebiet.

Im Plangebiet steht westlich des Mühlbachs das ehemalige Mühlengebäude. Nördlich der Mühle liegt eine Rasenfläche. Auf der Fläche östlich des Bachlaufs steht noch die ehemalige Trafostation des bis auf die Grundmauern abgerissenen Sägewerks. Einzelne Nadel- und Laubbäume säumen das östliche Gelände. Eine kleine Fußgängerbrücke über den Mühlbach verbindet die beiden Grundstücksflächen. Die Fläche des Mühlbachs ist in einem kurzen Abschnitt aus historischen Gründen (Überbauung) Privatgrundstück; das Bachwasser selbst ist kommunal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Flurstück 108/87.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

## **Topografie**

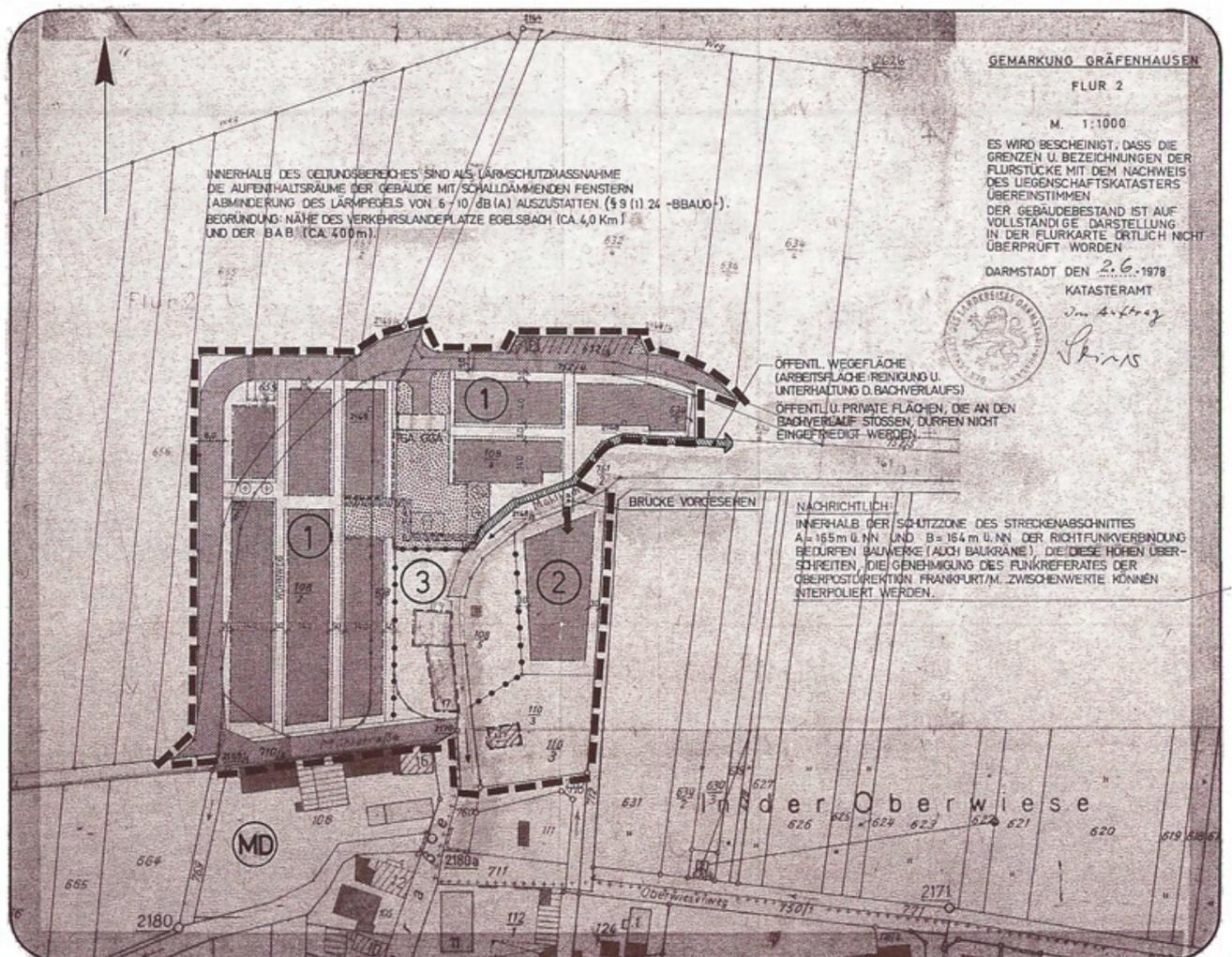
Das Plangebiet zeigt unterschiedliche topografische Höhen. Der Bachlauf wurde einst erhöht, durch Mauern begradigt und kanalisiert, sodass er an der Mühle ca. um 2 m abfallen konnte, um das Mühlrad anzutreiben. Heute besteht dieser Höhenunterschied aus einer grobsteinigen Wasserrutsche. An der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt die niedrigste Fläche des Plangebiets. Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt am höchsten Punkt mehr als 2 m über dem niedrigstem Punkt im Plangebiet.

Der Einfahrtsbereich auf das Gelände und die westliche Grenze des Geltungsbereichs liegen ca. 0,5 m unter dem Geländeniveau des angrenzenden Weges "Am Mühlbach".

## 2 Planungsanlass und -erfordernis

Für den Bereich um das ehemalige Mühlengrundstück der "Obermühle" wurde 1979 der Bebauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung" erstellt, der am 26.02.1982 in Kraft getreten ist. Gegenstand dieses Bebauungsplans war seinerzeit die Schaffung von Baurecht für eine Reihenhaussiedlung nördlich und westlich der Mühle, und für eine Einzel- und Doppelhausbebauung östlich des Mühlengrundstücks.

Die Maß der baulichen Nutzung für diese Neubebauungen, die mittlerweile realisiert wurden, beträgt GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Das Mühlengrundstück, das augenscheinlich nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, hat kein festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan umgrenzt lediglich die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude mit einer Baugrenze und definiert verbal, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem Bestand richtet. Mit dieser Festsetzung sind alle weiteren baulichen Nutzungen des Grundstücks ausgeschlossen. Die daraus resultierenden rechnerischen Nutzungswerte für das Mühlengrundstück betragen GRZ 0,07 und ca. GFZ 0,2 und liegen damit deutlich unter denen des Umgebungsbereiches (0,4 / 0,8).



Änderung des Bebauungsplans / Planausschnitt

Durch die nördlich des Mühlengrundstücks gelegene Tiefgarage (Flurstücknummer 108/60), die sich zum Grundstück 108/87 eingeschossig dargestellt und auf der Grundstücksgrenze steht, wurde die baurechtlich erforderliche Abstandsfläche auf dem südlichen Nachbargrundstück in Anspruch genommen, ohne dass dies durch Baulast gesichert wäre. Hierdurch wird auch heute noch die Nutzbarkeit dieses Grundstücks eingeschränkt.

Der gültige Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung auf dem Mühlengrundstück ein Mischgebiet (MI) fest, wohingegen die umgebenen Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Der noch gültige Flächennutzungsplan (1992) der Stadt Weiterstadt (s.S.8) stellt für den gesamten Bereich "Wohnbauflächen" (W) dar, ebenso wie der aktuelle Flächennutzungsplanungsentwurf (2015) der Stadt. Planungsziel der Stadt Weiterstadt war und ist eine Wohnnutzung für den gesamten Bereich. Der aufzustellende Bebauungsplan ist also hinsichtlich der Art der Nutzung an den Flächennutzungsplan (Entwurf) anzupassen. Eine Mischgebietenutzung würde gewerbliche Nutzungen ermöglichen, die zu Konflikten mit der umgebenden Wohnbebauung führen können.

Planungsintention des Eigentümers des Grundstücks ist es, die für ihn nachteiligen Festsetzungen so zu ändern, dass eine Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks ermöglicht wird, die etwa der der umgebenden Bebauung entspricht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird diese Ausnutzung mit maximalen Nutzungswerten von GRZ 0,35 und GFZ 0,75 nicht ganz erreicht. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sollte die Art der Nutzung an den zukünftigen Flächennutzungsplan angepasst und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

## **2.1 Aufgabenstellung und Ziele des Bebauungsplans**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" als selbstständigen Bebauungsplan wird gleichzeitig der Bebauungsplan "Am Mühlbach-Neufassung" vom 26.02.1982 geändert.

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist es, innerhalb des Plangebiets eine zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist es auch, durch eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsbestand einige zusätzliche Wohneinheiten durch Neubau und/oder Ausbau des ehemaligen Mühlengebäudes zu schaffen, die trotz der Lage Gräfenhausens im Siedlungsbeschränkungsbereich (Regionalplan Südhessen) hier regionalplanerisch zulässig sind.

Die zusätzliche Neubebauung soll sich hinsichtlich Höhe, Bauweise und Gestaltung in die städtebaulichen Merkmale der Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Auf die Belange der Nachbarn soll insbesondere bei der Festsetzung der Höhenentwicklung besondere Rücksicht genommen werden.

Die wasserrechtlichen Belange (Mühlbach) sind im Vorfeld der Planung mit der Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt) abgestimmt und in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt worden.

### **3 Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen und Verfahren**

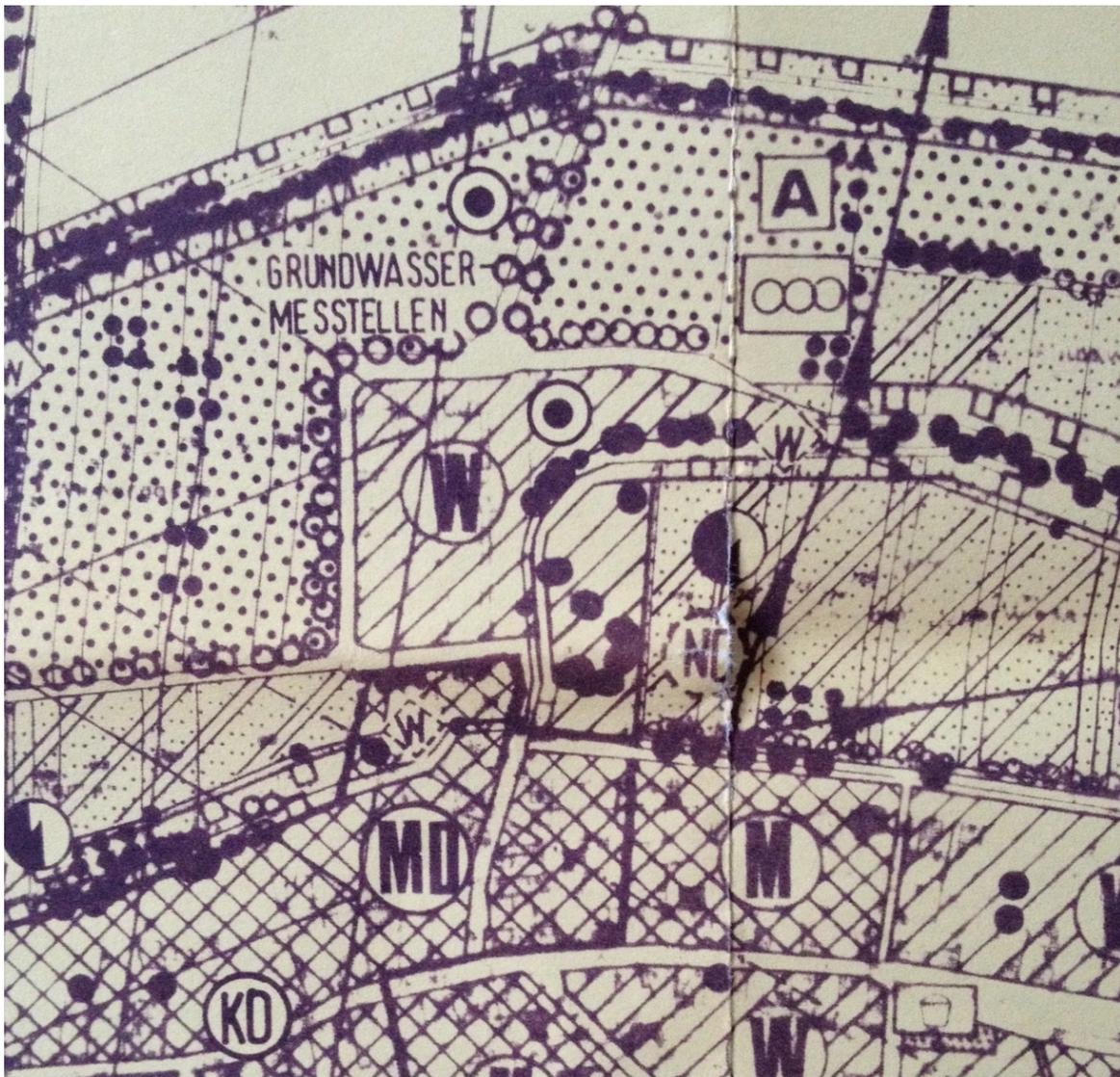
#### **3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. 2010, S. 548), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 014 (BGBl. I S. 1724).

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand (W) dar.

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Am Mühlbach Neufassung" entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II" entspricht den Darstellungen des FNP und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dies gilt auch für die im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurfsplanung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

### 3.3 Bestehender Bauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung"

Der gültige Bauungsplan "Am Mühlbach- Neufassung" setzt den Bereich der Änderung für den selbstständigen Bauungsplan "Am Mühlbach II" als Mischgebiet mit offener Bauweise fest. Die umliegenden Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

**PLANFESTSETZUNGEN**  
TOM § 9 -BBAUG- UND VERORDNUNG ZU § 2, ABS. 6 -BBAUG- ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BAUMG- IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 (BOBL. I S. 1763)

**ZIEHERKLÄRUNG:**

KENNZEIFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				
			(1) ZAHL VOLLGESCHOSSE	(2) ZAHL VOLLGESCHOSSE	GRZ	GFZ	
①	WA	9	II	-	I	0,4	0,8
②	WA	0	II	-	I	0,4	0,8
③	MI	0					

**LEGENDE:**  
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN PLANSTELLUNGSBEREICHES  
 - BAUKRENZEN  
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE  
 - FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTS-GARAGEN, TIERGARAGE  
 - MÜLLSAMMELBOXEN  
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE  
 - ÖFFENTLICHE STELLPLATZE  
 - KINDERSPIELPLATZ  
 - BAUMPFLANZGEBOT - UNABHÄNGIG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN  
 - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**PLANKENNSTÄTTE:**  
 PLANSTELLUNGSBEREICH: 1,80 ha  
 WOHNGEBIETSGRÖßENREIHE: L41  
 WOHNERWEITER: ca 32 WE  
 UEBER NACHHOLERSTADT

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 BBauG

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- GEMÄSS § 3 (4) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND NUR WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZULASSIG.
- DER BAUWICH MUSS MINDESTENS 3m BETRAGEN.
- IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN UND GARAGEN NICHT ZULASSIG (§ 23 (5) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG).

**BAUGESTALTUNGSsatzung**  
gem. § 118 HBO:

**DACHFORM:** FLACH-SATTEL + PULT KENNZ. (1), SATTEL + PULT KENNZ. (2)  
**DACHNEIGUNG:** 0° - 25° KENNZ. (1), 20° - 45° KENNZ. (2)  
**EINFRIEDUNG:** HOFWÄNDE DER ATRENN MIT 180cm HOHE ÜBER NAT. GELÄNDE

GEMEINDEVERTRETERBESCHLUSS VOM ..... DER BÜRGERMEISTER

**GRÜNPLANSatzung gem. § 118 HBO:**

- IN DER ÜBERBAUBAREN BAUMANPFLANZUNGEN SIND ZWINGENDE BESTÄNDE:
- DER ERGÄNZUNGSBEREICH IST ALS VORGARTEN ZU BEGRÜNEN.
- DE FLÄCHE ÜBER DER GEMEINSCHAFTS-TIERGARAGE IST ALS GEMEINSCHAFTS-FLÄCHE MIT KINDERSPIELPLATZ AUSZUBILDEN.
- PRO GRUNDSTÜCK IST MINDESTENS 1 BAUM ZU PFLANZEN.

GEMEINDEVERTRETERBESCHLUSS VOM ..... DER BÜRGERMEISTER

**PLANZEICHNUNG:**  
BAULEITPLÄNE DES PLANUNGSVERBANDES DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT - DIEBURG, VERBANDSSatzUNG VOM 30.12.1963 (STANZ. NR. 3/1964, S. 92) IN DER FASSUNG VOM 7.4.1978 (STANZ. NR. 10/1978, S. 884)

**BEBAUUNGSPLAN** DES PLANUNGSVERBANDES FÜR DAS BAUGEBIET "AM MÜHLBACH - NEUFASSUNG"

IN WEITERSTADT  
ORTSTEIL GRÄFENHAUSEN

BESTEHEND AUS: 1. BLATT PLANTEIL, 2. BLATT TEXTTEIL VOM .....

MASSTAB: 1:1000  
(GEM. § 8 u 10 DES BUNDESBAUGESETZES -BBAUG- VOM 18.8.1976 (BOBL. I S. 2256))

**ANLAGE:** 5. BLATT SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG VOM 3.10.1979 (S. 9, ABS. 8 -BBAUG-) 6. BLATT HÖHENPROFILPLÄNE VOM .....

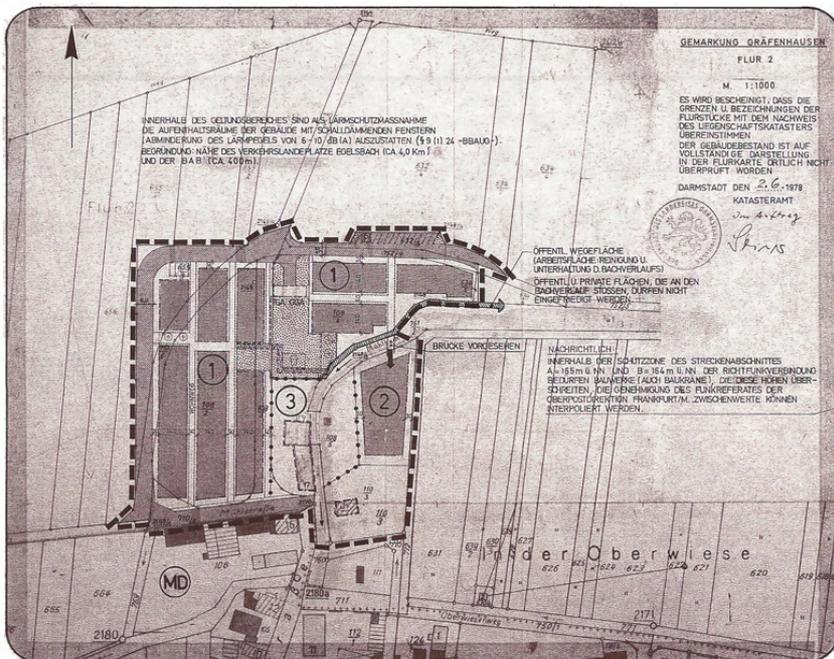
BEARBEITET: (S. 2, ABS. 3 -BBAUG-) DER PLANUNGSVERBAND DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT - DIEBURG - TECHNISCHE ABTEILUNG - DARMSTADT, DEN 3.10.1979

BESCHLOSSEN: ALS SatzUNG (§ 14 VERBANDSSatzUNG) AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 4.10.1979

(BAUDIREKTOR)

**GENEHIGUNGSVERMERK:**  
 INKRAFTTRETEN, BEKANNTMACHUNG VOM ..... BEGLAUBT: ..... UNTERSCHRIFT: .....

§ 12 BBAUG UND § 8 ABS 1 UND 4 BBAUG (NACH ABLAUF VORLAUFZEIT)



Gültiger Bauungsplan der Stadt Weiterstadt von 1979

### **3.4 Planungsverfahren**

#### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie durch ihre Nutzung, Gestaltung und Dimension den Entwicklungszielen für das Plangebiet entgegenstehen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt.

#### **Zulässige Grundfläche (GRZ)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist der Höchstwert der Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundstücksflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, da das Grundstück eine lange, flächenverbrauchende Zuwegung zu den baulich nutzbaren Bereichen des Plangebiets hat.

#### **Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**

Der Höchstwert der Geschossflächenzahl ist auf 0,75 festgesetzt.

#### **Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt und passt sich an die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung an. Diese Höhenfestsetzung gilt auch für eine Neubebauung am Standort der ehemaligen Mühle, die derzeit eine Dreigeschossigkeit aufweist. Aus Gründen des Nachbarschutzes (Belichtung) wird in diesem Fall die Ausnutzung reduziert.

#### **Maximale Gebäudehöhe**

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m und einer Gebäudehöhe von maximal 9,5 m im Plangebiet werden die Höhen der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Insbesondere die Festsetzung einer Gebäudehöhe erscheint städtebaulich wichtig, da bei den relativ steilen zulässigen Dächern Gebäudehöhen entstehen können, die sich nicht in die vorhandenen und angestrebten Höhenentwicklung einfügen würden.

### **4.3 Bauweise**

Die zulässige Bauweise ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Standort der alten Mühle ist so platziert, dass ein Neubau direkt an das bestehende Gebäude Beuneweg 17 anbauen kann. Die andere überbaubare Grundstücksfläche ist als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind entsprechend der östlichen Umgebungsbebauung nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Im Plangebiet gibt es zwei überbaubare Grundstücksflächen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksgrenzen ist so festgesetzt, dass eine traufseitige oder firstseitige Gebäudeausrichtung möglich ist.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen für Stellplätze, Hofflächen und Terrassen wird der Anteil des zu sammelnden Oberflächenwassers reduziert und ein Teil der natürlichen Bodenfunktion als Wasserspeicher erhalten.

#### **4.6 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Im Rahmen der Baufeldfreimachung wird der Fichtenbestand auf der östlichen Seite des Plangebiets gerodet werden müssen. Um den Verlust von Bäumen zu kompensieren, ist pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obstbaum anzupflanzen.

Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sollen vorrangig einheimische und gebietstypische Baum- und Straucharten verwendet werden.

#### **4.7 Private Verkehrsfläche**

Im Plangebiet führt eine kleine Fußgängerbrücke über den Mühlbach, die die westliche Fläche mit der östlichen Fläche verbindet. Um in Zukunft die Erschließung der östlichen Fläche sicherzustellen, ist eine private Verkehrsfläche über den Mühlbach festgesetzt.

### **5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO**

#### **5.1 Dachform und Dachgestaltung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen, die sich an der Gestaltung der Dächer der im Osten und Süden angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser im Hinblick auf Dachform und Dachneigung orientieren. Die westlich und nördlich angrenzende Wohnsiedlung mit ausschließlich Flachdächern kann als eigenständiges städtebauliches Ensemble angesehen werden, von dem sich die geplante Neubebauung gestalterisch absetzen sollte.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt noch innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land" im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### **Überschwemmungsgebiet**

Am Mühlbach ist von km 18,3 bis km 3,1 ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgestellt. Im Plangebiet ist die Fläche östlich des Mühlbachs als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Bei weitergehenden Überschwemmungsereignissen oder Versagen der technischen Hochschutzwasseranlagen kann es zur Überflutung von Gebieten außerhalb des Überschwemmungsgebiet kommen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird diese Festsetzung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigenden wasserrechtlichen Fragen wurden mit der Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt) besprochen.

An der faktischen Wirksamkeit des Überschwemmungsgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Falle eines Hochwasser HQ 100- Ereignisses bestehen erhebliche fachliche Zweifel. Ungeachtet dessen ist die östlich des Bachlaufs gelegene Fläche des WA-Gebiets Bestandteil eines rechtlich geschützten Überschwemmungsgebiets.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans als Änderung des Bebauungsplans "Am Mühlbach-Neufassung" ergibt sich folgende Rechtslage.

Gegen die Festsetzung eines Baugebiets (östliche Teilfläche des WA-Gebiets) besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einspruchsmöglichkeit, da es sich bei dem Baugebiet nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets handelt, sondern um die Änderung eines gültigen Bebauungsplans im Innenbereich. Hiermit wird für eventuelle Bauvorhaben in dem betreffenden Bereich eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit begründet, die eine wasserrechtliche Genehmigung eines Bauvorhaben nicht beinhaltet. Als Genehmigungsvoraussetzung müsste in einem konkreten Bauantragsverfahren für ein Bauvorhaben nachgewiesen werden, dass die Grenzen des Überschwemmungsgebiets fehlerhaft sind oder ein Antrag auf Grundlage von § 78 Abs. 3 WHG gestellt werden, in dem die dort genannten Bedingungen für eine Genehmigung im Einzelfall eingehalten und nachgewiesen werden. Aus hydrologischer Sicht erscheint dies zumindest für eine Teilfläche des Überschwemmungsgebiets innerhalb des Plangebiets als durchaus möglich. Die entsprechenden Nachweise für einen solchen Antrag können und sollen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erst dann erbracht werden, wenn ein konkretes Bauvorhaben für diesen Bereich des Bebauungsplans geplant ist.

#### **Grundwasser**

Im Plangebiet gibt es hohe Grundwasserstände und es besteht Vernässungsgefahr. Beim Bau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist dies zu beachten.

## 6.2 Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gültigen Bebauungsplans, der eine Mischgebietsnutzung festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass ein allgemeines Wohngebiet mit erweiterter Bebauungsmöglichkeit zugelassen wird. Die planungsrechtlich zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden wird durch den Bebauungsplanentwurf lediglich verändert. Durch die maximal zulässige Bebauung im Plangebiet kann der Versiegelungsgrad von derzeit ca. 280 qm auf max. 1100 qm gesteigert werden.

Die Topografie und die Böden sind im Plangebiet aufgrund vorzeitiger Nutzungen und Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten bereits mehrfach anthropogen verändert worden. Die derzeitigen -sofern nicht bebauten- Oberflächen des Geländes bestehen z.T. aus Brachland der ehemaligen, gewerblich genutzten Flächen (östlicher Bereich) sowie aus einer Wiesenfläche (nordöstlicher Bereich).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf als Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt die Zielsetzung des § 1a BauGB zum Bodenschutz, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, in besonderer Weise. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden an anderer Stelle im Außenbereich, die i.d.R. sowohl hinsichtlich ihrer ökologischen und ökonomischen Landnutzung als höherwertig einzustufen sind, reduziert. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist sui generis als Maßnahme eines räumlich übergreifenden Bodenschutzes zu betrachten.

Im Bebauungsplanentwurf sind zum Schutz und Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen spezifische Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen und Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung unbebauter Flächen.

## 6.3 Altlasten

Nach der Altflächendatei des Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Auf dem östlichen Teil des Plangebiets befand sich ein zur Mühle gehörendes Sägewerk. Aufgrund dieser gewerblichen Nutzung ist das Vorhandensein von eventuellen Altlasten auf dem Gelände nicht auszuschließen.

Bei Baumaßnahmen ist auf organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Hierauf wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen.

## 6.4 Artenschutz

*Das artenschutzrechtliche Gutachten für das Plangebiet wird derzeit von einem Fachgutachter erarbeitet. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG herbeigeführt oder ermög-*

*licht, sodass dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen artenschutzrechtliche Bedenken entgegenstehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplanentwurf bereits festgesetzt (s. Nr. 5.2 u. Nr. 5.3)*

*Das artenschutzrechtliche Gutachten wird als Bestandteil der Begründung bis zur Beteiligung der Behörden und zur öffentlichen Auslegung nachgereicht.*

## **7 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans**

### **7.1 Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" wird die derzeitig als Mischgebiet festgesetzte Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird Nutzungskonflikten zwischen bestehender Wohnnutzung und einer bisher zulässigen gewerblichen Nutzung vorgebeugt.

Zusätzlich zur Nutzung der ehemaligen Mühle können im Plangebiet zwei Einzelhäuser oder zwei Doppelhäuser errichtet werden. Die Realisierung einer Bebauung auf der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche steht allerdings unter dem Genehmigungsvorbehalt der Oberen Wasserbehörde und ist mit weiteren Untersuchungen und Nachweisen zum Überschwemmungsgebiet verbunden.

### **7.2 Ver- und Entsorgung des Plangebiets**

Die Fahrerschließung des Plangebiets ist durch den Zuschnitt des Flurstücks 108/87 mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche des Beunewegs gewährleistet. Die Zuwegung zum östlichen Teil des Plangebiets kann über einen privaten Steg auf privatem Gelände erfolgen. Eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde ist hierzu erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungstrassen (Trinkwasser, Strom, Gas) im Verlauf des Beunewegs oder des Weges Am Mühlbach.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal im Beuneweg eingeleitet werden. Das bestehende Abwassernetz ist ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufzunehmen. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser kann direkt in den Mühlbach eingeleitet werden.

Darmstadt, 01.06.2015

Anlage