

Gemeinde Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Königstädter Straße“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Februar 2016

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Nils Mischorr

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
5.	Planungsrechtliche Situation	7
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan	7
5.2	Bebauungsplan	8
6.	Schutzgebietsausweisungen	8
6.1	Trinkwasserschutzgebiet	8
6.2	Natura 2000-Gebiet	8
6.3	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	8
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	11
8.	ÖPNV-Anschluss	11
9.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	11
9.1	Naturräumliche Gliederung	11
9.2	Relief, Geologie und Boden	11
9.3	Grund- und Oberflächenwasser	11
9.4	Klima und Luft	12
9.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung	12
9.6	Biotoptypen	12
10.	Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung	13
10.1.1	Wirkungen des Vorhabens	13
10.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung	14
10.1.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen	14
11.	Immissionsschutz	14
11.1	Straßenverkehrslärm	14
11.2	Fluglärm	15
11.3	Schallimmissionen durch Sportanlagen	15
11.4	Schallschutzmaßnahmen	16
12.	Belange der Wasserwirtschaft	16
12.1	Wasserversorgung	16
12.2	Abwasserableitung / Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
12.3	Bodenversiegelung	16
12.4	Oberirdische Gewässer	16
13.	Altlasten	16
14.	Allgemeiner Klimaschutz	17
14.1	Klimaökologie	17

14.2	Nutzung erneuerbarer Energien	17
15.	Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept	17
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
16.1	Art der baulichen Nutzung	18
16.2	Maß der baulichen Nutzung	18
16.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	18
16.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	19
16.3	Überbaubare Grundstücksflächen	19
16.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	19
16.5	Bauweise	20
16.6	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	20
16.7	Versorgungsanlagen	20
16.8	Geh- und Leitungsrechte	20
16.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
16.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
16.10.1	Versickerung von Niederschlagswasser	21
16.10.2	Oberflächenbefestigung	21
16.11	Grundstücksbepflanzung	21
16.12	Begrünung von Tiefgaragen	22
16.13	Artenschutzmaßnahmen	22
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
17.1	Dachform	22
17.2	Einfriedungen	22
17.3	Sichtschutzanlagen	22
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	22
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	23
19.1	Verbal-argumentative Einordnung	23
19.2	Ausgleich	23
20.	Umweltbericht	23
21.	Bodenordnung	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)	5
Abbildung 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (o.M.)	7
Abbildung 3: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzonen .	9
Abbildung 4: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzon	10
Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept	18

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 1.560 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet in einen Abstand von ca. 2 km zum Plangebiet befindet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben ist als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme anzusehen.

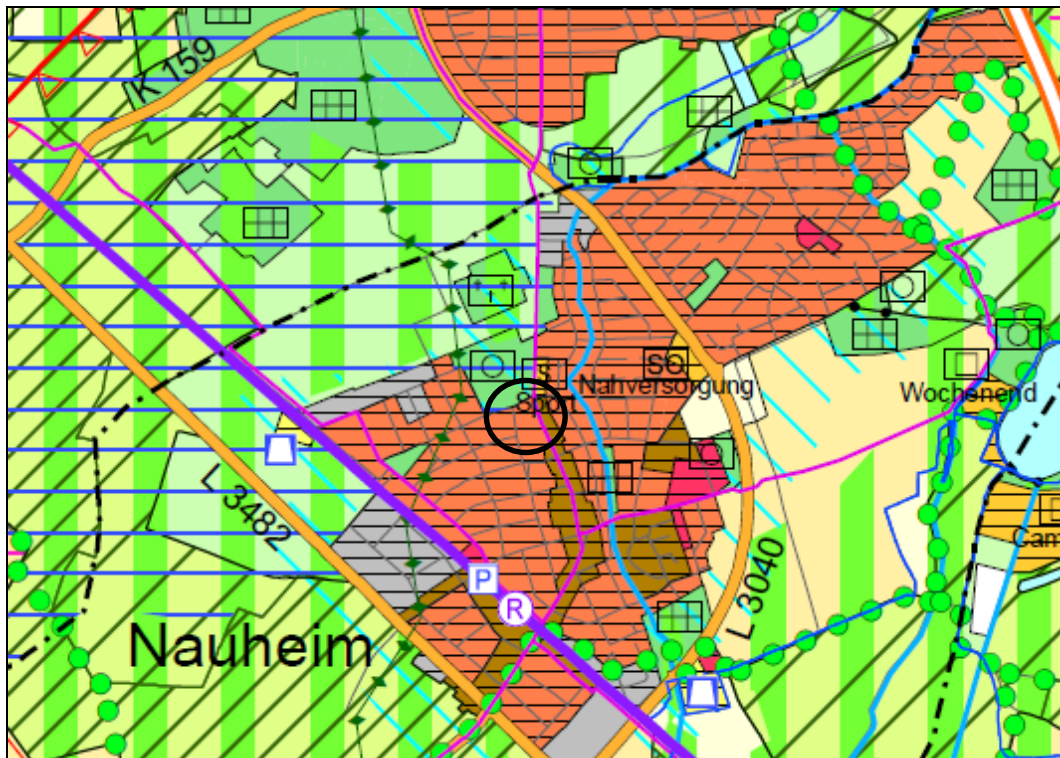


Abbildung 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (o.M.)

Dichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Auf regionalplanerischer Ebene (RegFNP 2010) wird in Ziel Z3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen mittels Ober- und Untergrenzen ein Rahmen für die jeweils anzustrebende Dichte gesetzt.

Nauheim liegt innerhalb des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über Autobahn- und Eisenbahnanschluss. Der Bereich des vorliegenden Plangebietes wird deshalb der Siedlungstypologie „verdichtete Besiedlung“ zugeordnet, was einem Rahmen von 35 Wohneinheiten (WE)/ha bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

Die Dichtewerte im Plangebiet werden wie folgt begründet:

Die Bestimmung des Bruttowohnbaulandes erfolgt auf der Grundlage des Bereiches, der von Schillerstraße, Weingartenstraße, Feldstraße und Königstädter Straße begrenzt wird. Hinzugerechnet werden zur Hälfte die umgebenden Straßen, da diese zur Erschließung des Plangebietes dienen. Somit ergibt sich ein Bruttowohnbauland von rd. 1,8 ha.

Innerhalb des ca. 3.100 m² großen Plangebietes werden vorhabenbezogen ca. 45 Wohneinheiten entstehen. Auf den bestehenden, vorwiegend mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken des Straßenblocks, befinden sich derzeit ca. 44 Wohneinheiten. Insgesamt werden somit zukünftig ca. 89 Wohneinheiten vorhanden sein.

Im Ergebnis entsteht eine rechnerische maximale Wohndichte von insgesamt rd. 50 WE/ha, wodurch die Untergrenze von 35 WE/ha nicht unterschritten und die Obergrenze von 50 WE/ha eingehalten wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den oben genannten Gründen aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

5.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

6. Schutzgebietsausweisungen

6.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz Wasserwerk Hof Schönau.

6.2 Natura 2000-Gebiet

In einer Entfernung von ca. 2 km befindet sich östlich des Plangebietes das FFH-Schutzgebiet „Wald bei Groß-Gerau“. Da sich an das Plangebiet in dieser Richtung ein bereits bebauter Bereich anschließt und die Entfernung zum betreffenden FFH-Schutzgebiet relativ groß ist, ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet hat.

6.3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550) sollen in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden.

Auf Grundlage des Gesetzes werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Die Hessische Landesregierung hat auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 FluLärmG für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festgesetzt. Am 26.09.2011 hat das Kabinett die Lärmschutzbereichsverordnung verabschiedet und sie ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

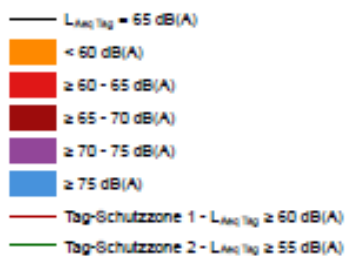
Im Folgenden ist der Lärmschutzbereich für das Plangebiet dargestellt.



Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main (EDDF)

Detailkarte Tag-Schutzzone

Blatt 46



mit Nummern der Kurvenpunkte

Abbildung 3: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab)



Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main (EDDF)

Detailkarte Nacht-Schutzzone

Blatt 46

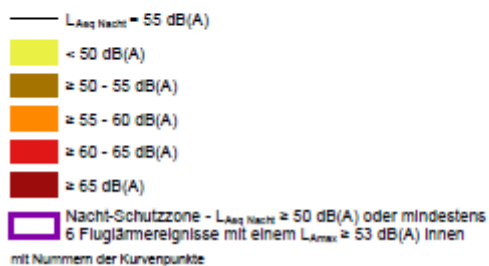


Abbildung 4: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzone (Ausschnitt – ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 und der Nachtschutzzone.

In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

Das Verbot gilt gem. § 5 Abs. 3 Nr. 4 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs und Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Da der Bebauungsplan diesem Ziel dient, ist die Errichtung von Wohnungen zulässig.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Nauheim. Nördlich grenzt die Schillerstraße, westlich die Weingartenstraße und östlich die Königstädter Straße an.

Im Plangebiet befindet sich eine Filiale der Kreissparkasse Groß-Gerau. Diese weist im vorderen Bereich ein Satteldach und im hinteren Bereich ein Flachdach auf, Im südlichen Bereich stehen kleinere Nebengebäude und eine Transformatorenstation in Grenzbebauung.

Erschlossen von der Weingartenstraße und der Königstädter Straße schließen sich nördlich und östlich ans Gebäude durch Hecken und Bäume eingegrünte Kundenparkplätze an. An der nordöstlichen Ecke liegt ein kleiner Platz mit Sitzbänken und ein Brunnen mit drei großen Steinbrocken, umrahmt von Rasenflächen und Ziergehölzflächen.

Unmittelbar südwestlich des Sparkassengebäudes liegt das eingegrünte Grundstück des Kindergartens Schillerstraße. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnbebauung mit unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen geprägt. Im Norden jenseits der Schillerstraße befinden sich große Sportflächen.

8. ÖPNV-Anschluss

Der Bahnhof Nauheim ist zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen. Von hier bestehen Anschlussmöglichkeiten nach Mainz, Wiesbaden und Darmstadt. Die Züge verkehren im Taktverkehr.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Sportplatz in der Königstädter Straße. Die fußläufige Entfernung beträgt weniger als 100 m.

9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

9.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Rhein-Main Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13).

Das Charakteristikum des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer; damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar. (KLAUSING, O (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1 : 200.000; Bad Godesberg)

9.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet fällt leicht von West (89,70 m üNN) nach Ost (88,22 m üNN) ab.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet, das größtenteils bebaut ist. Die großen Stellplatzflächen und die Wegeflächen sind mit Pflastersteinen vollversiegelt. Im Bereich um das Sparkassengebäude finden sich Vegetationsflächen mit Ziergehölzen und Rasen.

Aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet großflächig anthropogen überformt. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

9.3 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse in der Ortslage Nauheims sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen auch im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge.

Das Hydrogeologische Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene“ (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2015) weist für Oktober 2014 im Bereich des Plangebietes einen Grundwasserflurabstand von 3,00 m bis 4,00 m auf.

In einem hydrogeologischen Gutachten (Arcadis Trischler und Partner GmbH: „Hydrogeologische Erkundung und Gutachten zur Versickerungsfähigkeit“, Darmstadt 10.06.1998) wurden für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von 3,50 m bis 4,00 m ermittelt.

Teilbereiche des Plangebietes sind bisher unversiegelt und haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelungen ist das Grundwasserpotenzial vorbelastet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

9.4 Klima und Luft

Regionalklima

Nauheim ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5-10°C), geringe Niederschlagshöhen (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 600 mm) und niedrige Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen.

Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70. Es treten überwiegend Talnebel auf.

Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost Kälte. (HLELL (1981): Das Klima von Hessen; Wiesbaden)

Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet variieren das Regionalklima. Dichte Bebauung, teilweise hohe Versiegelung führen zu einer gegenüber dem Umland stärkeren Erwärmung und verlangsamten nächtlichen Wärmeabgabe. Aufgrund der nördlich angrenzenden Sportanlagen ist eine Durchlüftung des Plangebietes eingeschränkt möglich. Die Straßenraumbegrünung der „Königstädter Straße“, in Form einer Baumreihe, bewirkt das 'Auskämmen' des Windes und wirkt so Luftverwirbelungen entgegen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial.

Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umland sind im Plangebiet nur eingeschränkt aus nördlicher Richtung über die Sportanlagen möglich.

9.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Nauheim. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Gartenbereichen. Der Grünbestand, vor allem die Bäume, auf den Grundstücken trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sind aber öffentlich zugänglich. Das Plangebiet hat dadurch eine Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

9.6 Biototypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet mit Gewerbenutzung mit folgenden Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- Gebäude
- Versiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze und Wege)
- intensiv gepflegte Grünflächen mit Rasen und Beete mit Ziergehölzen und Bodendeckern
- Einzelbäume jüngeren Alters (Eiche, Ahorn, Maulbeere, Hainbuche, Kastanie, Linde, Eberesche)

Den Rasenflächen, Ziergehölzen und Bäumen kann eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen.

10. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Gutachten vor: „Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Königstädter Straße“ in Nauheim, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2015.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein trocken-warmer Boden vor. Durch die Bepflanzung mit Bäumen, Ziersträuchern und mit Bodendeckern haben sich besonnte und beschattete Bereiche ergeben. Das Gelände wurde am 29.07.2015 bei sonnigem Wetter und einer Temperatur von ca. 21°C intensiv nach Zauneidechsen abgesucht. Dabei ergab sich kein Hinweis auf ein Vorkommen von Reptilien. Aufgrund der starken Frequentierung des Geltungsbereichs mit Pkw und durch Fußgänger, die intensive Grünflächenpflege sowie die Lage innerhalb des Siedlungsraumes wird kein Vorkommen der Zauneidechse erwartet.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs können Gehölzbrütern als Nistbiotop dienen. Die Bäume sind noch so jung, dass Höhlen und Spaltenquartiere für Nischen- und Höhlenbrüter und für Fledermäuse nicht erwartet werden.

Das Gebäude, dessen Abriss geplant ist, wurde nicht begangen; da es noch genutzt wird. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem Gebäude und an der Gebäudefassade Fledermausquartiere befinden. Eine Begehung des Gebäudes ist vor dem Abriss nachzuholen. In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird zunächst davon ausgegangen, dass sich im Gebäude Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Das Gebäude kann außerdem Höhlen- und Nischenbrütern unter den Vögeln als Brutbiotop dienen.

10.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

10.1.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit den geplanten Maßnahmen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Überbauung von Grünflächen – Verlust von Vogelbrutplätzen in Ziergehölzbüschen
- Entfernung von jüngeren Solitärbäumen – Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern
- Abriss von Gebäuden – Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommer- und eventuell auch Winterquartieren von Fledermäusen (letzteres ist noch zu prüfen)
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln und eines Jagdreviers von Fledermäusen.

10.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Beginn von Abriss- und Bauarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden wurden nicht nachgewiesen.	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit	Fledermäuse

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht ausgelöst wird.

Dieses Ergebnis ist im Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in Abrissgebäuden durch eine Ortsbegehung vor dem Abriss zu prüfen.

10.1.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbesichtigung im Juli 2015 und sonstige vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen: Flora, Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Reptilien, Insekten, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Somit beschränkt sich das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum auf die Arten(gruppen) Fledermäuse und Vögel.

11. Immissionsschutz

11.1 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Allerdings wird mit der geplanten alleinigen Wohnnutzung anstelle der gemischten Nutzung (Sparkassenfiliale und Wohnen) eine Nutzung mit höherer Lärmempfindlichkeit in das Plangebiet gebracht.

11.2 Fluglärm

Siehe hierzu Kapitel 6.3.

11.3 Sportanlagen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch die nördlich angrenzenden Sportflächen der Gemeinde Nauheim ein. Es gelten die Richtlinien der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die darin festgehaltenen Immissionsrichtwerte sind demnach für die angrenzende Wohnbebauung (auch jene des Plangebietes) einzuhalten. Die Vorhabenplanung entspricht der Kategorie eines Allgemeinen Wohngebietes mit den Immissionsrichtwerten von:

tags außerhalb Ruhezeiten	55 dB(A),
tags innerhalb Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts	45 dB(A).

Die Benutzungszeiten der Haus- und Benutzungsordnung für den Sportpark der Gemeinde Nauheim entsprechen den Zeiten der oben dargelegten Zeiträume für die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Es ist davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Schallimmissionen mit Spitzenauslastungen bei schönem Wetter, tagsüber (9.00-20.00 Uhr) zu Überschreitungen der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte führen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Sportanlagen und den dadurch auftretenden Lärmimmissionen vorbelastet.

Im Bebauungsplan ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zwar anzustreben, dies lässt sich aber wegen der Vorbelastung hier nicht erreichen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat keine Bedenken gegen eine in einem vorbelasteten Bereich heranrückende Wohnbebauung, wenn die Zumutbarkeitsschwelle des § 5 Abs. 1 BImSchG (schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft dürfen nicht hervorgerufen werden) eingehalten wird und die Wohnnutzung keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein wird als eine bereits vorhandene Wohnnutzung (BVerwG, U. vom 30.09.1983 - 4 C 74.78).

Zur Unterrichtung der vom Bebauungsplan betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln, wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet. Dadurch wird sichergestellt, dass bekannt ist, dass in der Nachbarschaft der Sportflächen mit Schallimmissionen zu rechnen ist, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärm-Richtlinie und damit zur Einschränkung der Wohnqualität führen werden.

Die besondere Lärmsituation wird im Plan und in den textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

11.4 Schallschutzmaßnahmen

Zur Minderung des Immissionsschutzkonfliktes kommt nur passiver Lärmschutz in Frage. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen ist, wird gewährleistet, dass ein den Anforderungen entsprechender passiver Schallschutz realisiert wird.

Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Nauheim eingesehen werden.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsunternehmen „Wasserwerk Gerauer Land“ mit Trinkwasser versorgt.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen bzw. im Antrag befindlichen Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Forderungen der Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz / Löschwasser“, (Ziffer 4), Ausgabe Juli 1978 zu sichern.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher sichergestellt.

12.2 Abwasserableitung / Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Folgende Maßnahmen zur Entwässerung sind vorgesehen:

- Das Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal in die vorhandene Mischwasserkanalisation geleitet.
- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke werden wasserdurchlässig befestigt, so dass bereits hier eine flächige Versickerung stattfinden kann.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf dem Grundstück versickert, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

12.3 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

12.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

14.1 Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,5, den Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung von Tiefgaragenbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

14.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll mit einem dreigeschossigen Wohngebäude als Mehrfamilienhaus bebaut werden. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Schillerstraße, als auch von der Königstädter Straße aus. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in Tiefgaragen mit einer Zufahrt von der Königstädter Straße aus nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nauheim ermittelt. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohnung (d.h. ca. 75 Stellplätze) vor. Ergänzend können 6 oberirdische Stellplätze von der Weingartenstraße aus angefahren werden.

Ein Durchgang für Fußgänger zwischen Weingartenstraße und Königstädter Straße soll nach wie vor ermöglicht werden.



Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept - ohne Maßstab (Architektur-Atelier Christ, 24.11.2015)

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogenen Wohngebäude zulässig sind. Um auch freie Berufe und kleinere Bürotätigkeiten zu ermöglichen, werden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen.

16.2 Maß der baulichen Nutzung

16.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden dadurch um 0,1 überschritten. Die Überschreitung ist vor allem für geplante Balkone und Terrassen notwendig.

Gem. § 17 Abs. 2 BauGB dürfen die Obergrenzen der GRZ und GFZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Nachverdichtung im Sinne der geplanten Wohnbebauung ist an der prägnanten Eck-situation städtebaulich erwünscht und entspricht dem schonenden Umgang mit Boden durch den Verzicht auf die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen.

Durch das städtebauliche Konzept sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Die Festsetzungen zur Begründung der Tiefgaragen (Festsetzung Ziffer 5) und zur Ausführung befestigter, nicht

überdachter Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Festsetzung Ziffer 7.1) mindern darüber hinaus die Auswirkungen durch die hohe Grundstücksausnutzung.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,75 eingehalten werden muss und somit 25 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze für die Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen wird.

Da eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es durch die bereits vorhandene, großflächige Versiegelung in diesen Bereichen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

16.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den Erfordernissen von Mehrfamilienhäusern werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $G_{Hmax} = 13,50$ m (Oberkante Attika) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird 89,70 m üNN (Vermessungspunkt im Westen des Gebietes) angenommen.

16.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche ermöglicht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert. Der zu den Erschließungsstraßen einzuhaltende Abstand sichert eine Vorgartenzone in diesem Bereich. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden zugelassen. Die erforderliche Tiefgaragenzufahrt darf die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 4,00 m überschreiten.

16.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um notwendige Tiefgaragenzufahrten an den Nachbargrenzen zu ermöglichen, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen

Um eine Tiefgaragenzufahrt in einem geringeren Abstand als 3,00 m zur Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Tiefgaragenzufahrten in einem Abstand von bis zu 1,00 m zum Flurstück 774/5 errichtet werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Trotz der Festlegung von verringerten Abständen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt.

16.5 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, vielmehr sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Damit wird den Erfordernissen von Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen.

16.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Um notwendige Stellplätze auf dem Plangebiet einzurichten, wird eine Fläche für diese Anlagen definiert. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Wirkung im Plangebiet zu erreichen, sind Garagen, auch in Form von Carports, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um Tiefgaragen für das Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, werden diese sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sie durch eine Erdüberdeckung begrünt werden. Siehe hierzu Nr. 16.11.

Zur Vorbeugung von Konflikten mit der Nachbarschaft, werden Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen festgesetzt.

Um ausreichende Freiflächen zu erhalten und Versiegelungen zu begrenzen, sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

16.7 Versorgungsanlagen

Stromleitungen

Im Süden des Plangebietes verlaufen von Osten nach Westen Stromleitungen der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH. Für eine Leitungsumverlegung ist im westlichen Teilbereich die Lage der voraussichtlichen Trasse dargestellt.

Telekommunikationsleitung

Entlang des südlichen Rands im östlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH mit Anschluss an das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 774/5.

Gasleitung

Entlang des südlichen Rands im westlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Mainz mit Anschluss an das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 775/7.

16.8 Geh- und Leitungsrechte

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Um wie bisher einen Durchgang durch das Gebiet sicherzustellen, wird zwischen der Weingartenstraße und der Königstädter Straße entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Leitungsrechte

Um den Anschluss der umgebenen Grundstücke an die Versorgungsinfrastruktur zu garantieren und den Versorgungsträgern die Lage und Schutzbereiche ihrer Leitungen sicherzustellen, werden zu Gunsten der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH, der Telekom Deutschland GmbH und der Stadtwerke Mainz AG mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Bei Neuplanungen der Leitungstrassen für die Überlandwerk Groß-Gerau GmbH darf im Zuge von Umverlegungen die genaue Lage von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

16.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Diese Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Fluglärmimmissionen getroffen.

Siehe hierzu auch Kapitel 11 „Immissionsschutz“.

16.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.10.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein z.B. bei Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal geleitet werden.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

16.10.2 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

16.11 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

16.12 Begrünung von Tiefgaragen

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt mit den übrigen Begrünungen dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben und den Anteil befestigter Flächen zu begrenzen.

16.13 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind Rodungs- und Fällarbeiten, Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie die Räumung des Baufeldes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Darüber hinaus darf die Durchführung von Bauarbeiten nicht in der Dunkelheit und mit Kunstlicht erfolgen.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dachform

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, dem dreigeschossigen Wohngebäude in diesem Bereich ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Gestaltung der Dachlandschaft prägt in ganz besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung. Als gemeinsame Dachform ist daher das Flachdach bzw. das flach geneigte Dach vorgesehen.

17.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

17.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Nauheim einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

19.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

20. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.