

Begründung

Bebauungsplan Nr. 146

„Im Langgewann III“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Anlass und Planerfordernis
- 1.3 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Verfahrensart

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Bebauungspläne

4 Fachbeiträge und Gutachten

- 4.1 Verkehrsuntersuchung
- 4.2 Schallschutz
- 4.3 Artenschutz
- 4.4 Baugrunderkundung
- 4.5 Versickerung
- 4.6 Entwässerung

5 Planungskonzept

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Umweltbelange
- 5.3 Ver- und Entsorgung

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.2 Mischgebiet (MI)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl
 - 2.1.2 Überschreitungen der GRZ (GRZ 2)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen

3 Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenzen
- 4.2 Überschreitung der Baugrenzen
- 5 Tiefgaragen und Nebenanlagen
- 6 Straßenverkehrsflächen

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen
- 7.2 Befestigte Freiflächen
- 7.3 Dachbegrünung
- 7.4 Artenschutz

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1. Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücken
- 9.2. Grundstücksfreiflächen

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

- 1 Dachgestaltung
 - 1.1 Dachformen
 - 1.2 Staffelgeschosse
- 2 Fassaden
- 3 Standflächen für Abfallbehältnisse und Stützmauern
 - 3.1 Standflächen für Abfallbehältnisse
 - 3.2 Einfriedungen und Stützmauern
 - 3.3 Aufschüttung und Abgrabung
- 4 Grundstücksfreiflächen
- 5 Werbeanlagen
- 6 Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim

C HINWEISE

D PFLANZLISTE

E STATISTIK

Anlagen:

Für folgende Umweltbelange liegen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterliche Fachbeiträge vor:

1. *Stadt Hofheim am Taunus, Bebauungsplan 146 „Im Langgewann III“, Verkehrsuntersuchung, Stand 16.01.2020 durch die Firma Freudl Verkehrsplanung sowie Ergänzung vom 08.01.2021*
2. *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 146 „Im Langgewann III“ der Stadt Hofheim am Taunus, 20. Juli 2020 durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH*
3. *Bebauungsplan Nr. 146, „Im Langgewann III“, Hofheim am Taunus, Artenschutzfachbeitrag, 22.07.20 durch die Firma naturplan*
4. *Hofheim am Taunus, Im Langgewann/Altenhainer Straße Flur 31, Flurstücke 56/1, 57/1, 58/1, 59/1+127/13 (Teilbereich A) - Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch die Firma „Baugrundbüro Simon“ vom 04.11.2019*
5. *BVH Hofheim am Taunus, Im Langgewann/Altenhainer Straße Flur 31, Flurstücke 56/1, 57/1, 58/1, 59/1+127/13 (Teilbereich A), BT Rigole – Durchführung von Versickerungsversuchen durch die Firma „Baugrundbüro Simon“ vom 15.07.2020*
6. *Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan Nr. 146 „Im Langgewann III“, Gemarkung Hofheim am Taunus, 21. Juli 2020 durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH*

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Hofheim am Taunus hat in ihrer Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Im Langgewann III“ als Angebotsbebauungsplan beschlossen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der bisher unbebauten Gartengrundstücke nördlich der Steinbergschule geschaffen und der Planbereich einschließlich der vorhandenen Bebauung östlich der Bienerstraße insgesamt städtebaulich neu geordnet werden.

2. Anlass und Planerfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Im Langgewann III“ liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen: Bebauungsplan Nr. 27 „Martin-Wohmann-Straße und Am Stegskreuz“ sowie Bebauungsplan Nr. 12 + 41 „Gewerbegebiet Nord und Im Langgewann“.

Der Bebauungsplan Nr. 27 gehört zu den Bauleitplänen, die aufgrund eines Verfahrensfehlers der Hauptsatzungen vor 1974 keine Rechtskraft erlangt hatte. Mit Beschluss Nr. 8 vom 17.12.2003 wurde die erneute Bekanntmachung und damit die Heilung dieses Verfahrensfehlers von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt, da das zentrale Planungsziel der Sicherung von Erweiterungsflächen für Schulen (hier Steinbergschule) weiter aufrechterhalten werden sollte. Zu diesem Zeitpunkt hatte auch der Main-Taunus-Kreis bestätigt, dass auf die Schulerweiterungsflächen nicht verzichtet werden kann. Nachdem nun der Main-Taunus-Kreis nicht mehr an der Schulerweiterungsfläche festhält, soll der Bereich der ehemaligen Schulerweiterungsflächen entsprechend der umgebenden Bebauung zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 27 setzen für den Teilbereich West Gemeinbedarfsflächen, Zweckbestimmung Schule fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in diesem Teilbereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für den Teilbereich Ost setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 12 + 41 „Gewerbegebiet Nord und Im Langgewann“ eine Gewerbenutzung fest, die nicht mehr der tatsächlichen Nutzung entspricht. Es finden sich hier ein Gebäude einer ehemaligen Tierklinik, ein Reha-Zentrum sowie südlich anschließend Wohn- und Bürogebäude. Die vorhandene Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sowie des angrenzenden Kindergartens macht heute schon ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erforderlich. Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und dem angrenzenden Gewerbegebiet sollen die Grundstücke östlich der Bienerstraße zwischen Im Langgewann und Am Stegskreuz in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Im Langgewann III“ einbezogen werden, um mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine Nutzung festzusetzen, die sowohl der tatsächlichen Nutzung entspricht und langfristig eine nachbarschaftsverträglichen Bereich zwischen den westlich angrenzenden Wohngebieten und dem östlichen Gewerbegebiet sichert.

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Kernstadtbereichs der Kreisstadt Hofheim am Taunus, in Nachbarschaft zum Gelände der Steinbergschule. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Diese setzt sich aus zwei Teilbereichen sowie dem nördlichen Abschnitt der Bienerstraße, die die beiden Plangebiete voneinander trennt, zusammen:

- Teilbereich West, westlich der Bienerstraße mit ca. 0,80 ha
- Teilbereich Ost, östlich der Bienerstraße mit ca. 0,77 ha

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Im Langgewann, im Osten durch jeweils die östlichen Flurgrenzen des Flurstücke 54/8, 54/9, 64/14, 64/15 und 64/16, Flur 31, im Süden einerseits durch die südliche Begrenzung der ehemaligen Wegparzelle 127/13, Flur 31, und andererseits durch die Straße Am Stegskreuz sowie im Westen durch die Altenhainer Straße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Hofheim Flur 31 mit den Flurstücksnummern 54/3, 54/8, 54/9, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 64/8, 64/14, 64/15, 64/16, 127/13 sowie den nördlichen Teilabschnitt der Bienerstraße.

2 **Verfahrensart**

Das Bauleitplanverfahren soll als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Kriterien für ein Verfahren nach § 13 a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind gegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unterhalb einer Flächengröße von 2 ha (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wird kein Gebrauch gemacht. Der frühzeitige Beteiligungsschritt gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB soll dessen unbeachtet vollzogen werden. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

3 **Übergeordnete Planungen**

3.1 **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Der seit dem 17.10.2011 wirksame Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als *Gewerbliche Baufläche im Bestand* sowie als eine Fläche dar, die von der Genehmigung des regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausgenommen ist (*Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid, 27.06.2011*). Die geplante Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche sowie gemischt genutzter Fläche weicht somit von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans ab.

Die im RegFNP 2010 dargestellte „*Weißfläche*“, welche im Bebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet WA* festgesetzt ist, war ursprünglich für eine Erweiterung der südlich angrenzenden Schule (Steinbergschule) geplant. Diese Erweiterung wird durch die Stadt Hofheim am Taunus und dem Main-Taunus-Kreis nicht mehr weiterverfolgt. Die im Bebauungsplan westlich der Bienerstraße festgesetzte Wohnbaufläche sowie die gegenwärtige Weißfläche sind umgeben von Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen, die beide im RegFNP 2010 als *Vorrang Siedlung, Bestand und Planung* ausgewiesen sind, sodass die Planung den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemäß RegFNP 2010 in diesem Bereich nicht widerspricht. Aus diesem Grund und aufgrund der geringen Flächengröße können etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden.

Die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen hat gemäß Ziel Z3.4.1-3 in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung zu erfolgen. Insoweit widerspricht zunächst die Ausweisung des Wohngebietes direkt westlich der Bienerstraße sowie das Mischgebiet östlich der Bienerstraße den regionalplanerischen Zielen.

Die Fläche des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes, welche im RegFNP 2010 als *Gewerbliche Baufläche im Bestand* ausgewiesen ist, ist aktuell bereits vollständig bebaut. Die tatsächliche Entwicklung des Gebiets zeigt den Charakter eines Mischgebietes, da sich dort bereits Wohnnutzungen befinden. Da in einem Mischgebiet jedoch in etwa zur Hälfte gewerbliche Nutzungen zulässig sind, können diesbezügliche regionalplanerische Bedenken wegen der geringen Größe des Mischgebietes zurückgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Regionalplanerische Dichtevorgaben (Z3.4.1-9)

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten sind (Z3.4.1-9).

Entsprechend der Empfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Prüfschema für regionale Dichtewerte ist zunächst eine Definition des in der Umgebung des Bebauungsplanes zu betrachtenden Raumes erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Siedlungserweiterung der Kernstadt Hofheim aus den 1980er Jahren (Steinberg), mit einem vorherrschenden Geschosswohnungsbau und dem Gewerbegebiet Nord/Im Langgewann.

Die Größe des Plangebiets umfasst mit den Erschließungsflächen der umgebenden Straßen ca. 2,05 ha. Gemäß des RPS/RegFNP 2010 kann eine Fläche ab einer Größe von 5 ha als eigenständig angesehen werden, da ein Gebiet ab dieser Flächengröße durch einen eigenständigen Gebietscharakter geprägt wird. Das vorliegende Plangebiet kann somit nicht singulär bewertet werden, weswegen das nähere städtebauliche Umfeld in die Bewertung miteinbezogen werden muss.

Das vorliegende Plangebiet kann als Teil des zusammenhängend bebauten Wohnquartiers „Im Langgewann II“ in nördlicher Richtung eingeordnet werden. Dieses Gebiet umfasst ca. 1 ha. Zudem wurde ein Teil des nördlich angrenzenden Mischgebiets (östlich des Wohnquartiers „Im Langgewann II“) miteinbezogen, um die Nutzungsmischung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans auch in der Erweiterung des Bezugsrahmens für die Dichte widerzuspiegeln. Die Bestimmung und Berechnung der Bruttowohnbaufläche erfolgt somit auf der Grundlage eines ca. 3,3 ha großen Bereichs von eigener städtebaulicher Prägung entlang der Straße Am Langgewann.

Die Lage des Plangebiets im stadträumlichen Bereich der Kreisstadt Hofheim am Taunus kann gemäß den aufgeführten Siedlungstypen zu folgender Kategorie gezählt werden: *„in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha“*.

Somit sind gemäß den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 Dichtewerte von 35 bis 50 WE/ha einzuhalten. Die Lage Hofheims an der Regionalbahnachse Frankfurt – Niedernhausen – Idstein findet für das Plangebiet diesbezüglich keine Berücksichtigung, da es bei einer Entfernung von 1,5 km zum Bahnhof Hofheim nicht mehr zum Einzugsbereich dieses S-Bahn-Haltepunktes zu zählen ist.

Innerhalb dieses abgegrenzten Untersuchungsbereichs wurden zusätzlich ca. 35 Wohneinheiten ermittelt. Zusammen mit den im Plangebiet geplanten ca. 125 Wohneinheiten ergeben sich insgesamt ca. 160 WE. Dadurch errechnet sich ein Dichtewert von ca. 48,5 WE je ha, wodurch die regionalplanerischen Dichtevorgaben eingehalten werden.

3.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Im Langgewann III“ überplant Teile des Bebauungsplanes Nr. 27 „Martin-Wohmann-Straße und Am Stegskreuz“ sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 12 + 41 „Gewerbegebiet Nord und Im Langgewann“. Mit Satzungsbeschluss werden die Regelungen der überlagerten Bebauungspläne durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4 Fachbeiträge und Gutachten

Für folgende Umweltbelange liegen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterliche Fachbeiträge vor:

- Verkehr
- Schallschutz
- Artenschutz

- Baugrunderkundung
- Entwässerung

4.1 Verkehrsuntersuchung

Durch die Firma Freudl Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung (*Stadt Hofheim am Taunus, Bebauungsplan 146 „Im Langgewann III“, Verkehrsuntersuchung, Stand 16.01.2020 sowie Ergänzung vom 08.01.2021*) erstellt. Das Ziel ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz – hier im Besonderen bezogen auf die Straße Im Langgewann und in Folge dessen auf deren Anschluss an die Reifenberger Straße. Der entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweis ist zu führen.

Ergebnis

Die Stadt Hofheim am Taunus plant die Realisierung des am nordöstlichen Stadtrand gelegenen Bebauungsplanes „Im Langgewann III“; auf einer ersten Teilfläche sollen bis zu 55 Wohneinheiten entstehen, in denen dann bis zu 132 Personen leben werden. Unter Anwendung des einschlägigen Regelwerks wurde dafür eine Prognose des durch diese Menschen induzierten Verkehrs erstellt und daraus der Anteil des Kfz-Verkehrs abgeleitet und auf das umgebende Straßennetz verteilt. Dazu wurden die resultierenden Verkehrsbelastungen ermittelt durch Überlagerung der Prognosebelastungen mit den Bestandszahlen und mit den Einflüssen des Nullfalles.

Einer der maßgeblichen Kennwerte bei der Ermittlung des induzierten Verkehrs ist die durchschnittliche Zahl der Personen pro Wohneinheit. Während ein durchschnittlicher Wert bei Neubaugebieten bei ca. 2,1 bis 2,9 liegt, darf bei der hier angestrebten Nutzungsart von einem Wert um 2,2 ausgegangen werden – zur Absicherung der verkehrlichen Abschätzung wird dieser Wert mit 2,4 angesetzt; des Weiteren wird die maximal mögliche Anzahl von 55 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Die erreichten Ergebnisse sind vor diesem Hintergrund als sehr positiv anzusehen.

Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu marginalen Mehrbelastungen im umgebenden Stadtstraßennetz führen; u.a. Im Langgewann oder in der Altenhainer Straße. Die Zuwächse in den betroffenen Straßen erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen sehr gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk – sie liegen stets sehr deutlich unter den dort als „üblich“ (mithin zumutbar) angegebenen Verkehrsbelastungen.

Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Hofheim am Taunus ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Es sind keine wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität zu erwarten.

4.2 Schallschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten (*Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 146 „Im Langgewann III“ der Stadt Hofheim am Taunus, 20. Juli 2020*) durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH erstellt.

Die zu überplanenden Flächen sind bereits weitgehend bebaut und der Bereich entlang der Bienerstraße ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gewerbegebietsausweisung entspricht allerdings nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, da über Sondergenehmigungen zunehmend Wohnnutzung vorhanden ist. Diese Unstimmigkeit soll durch die Überplanung geheilt werden.

Innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld östlich und nördlich der Fläche befinden sich aktuell mehrere Gewerbebetriebe, die im Plangebiet hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens derzeit nur die Richtwerte für Gewerbegebiete einhalten müssen. Diese Betriebe dürfen durch die Planung im aktuellen Betriebsablauf und ihrer Entwicklung nicht unzulässig eingeschränkt werden. Gleichzeitig sind durch die bestehende Wohnbebauung südlich des Plangebiets bereits Einschränkungen der Anlagen gegeben. Die tatsächlichen Geräuschmissionen durch die umliegenden Betriebe sollen über eine Ausbreitungsberechnung prognostisch be-

stimmt werden. Für eine sachgerechte Ermittlung der Geräuschvorgänge der bestehenden Anlagen werden die betroffenen Betriebe durch die Stadt angeschrieben / angesprochen und die relevanten Geräuschvorgänge tagsüber und nachts einschließlich deren Lage auf dem Betriebsgelände abgefragt.

Auf der Basis der ermittelten Vorgänge werden die Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung verglichen. Die Richtwerte der TA Lärm sind nach der einschlägigen Rechtsauffassung als Grenzwerte auch im Rahmen der Bauleitplanung aufzufassen. Plangebietsbereiche, in welchen die gebietsbezogenen Richtwerte unter Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung überschritten werden, werden entsprechend gekennzeichnet. Auf dieser Basis werden Mindestabstände zwischen den verschiedenen Nutzungen sowie die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes unter der Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BVwerG diskutiert.

Ergebnis

Die Berechnungen in Kapitel 11 des Gutachtens zeigen, dass tagsüber an keinem Ort im Plangebiet eine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten ist. In der Nachtzeit wird auf den unmittelbar an das Gewerbegrundstück Im Langgewann 7 angrenzenden Grundstücke der nächtliche Richtwert für Mischgebiete allerdings überschritten. Dieser Bereich wurde in Abbildung 5 und Anlage 4 des Gutachtens entsprechend gekennzeichnet.

Für diesen Bereich sind für den Fall von entstehender Wohnnutzung Festsetzungsvorschläge erarbeitet worden, die darauf abzielen, im betroffenen Bereich keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen zu lassen. Dies kann durch Grundrissgestaltung mit Anordnung der schutzbedürftigen Räume in Richtung Westen oder durch nicht offenbare Fenster erreicht werden. Alternativ kann durch eine vorgelagerte Fassade eine Reduzierung des Beurteilungsspiegels bis unter den Richtwert erreicht werden. Für den aktuellen Bestand (Reha Zentrum im Tagbetrieb, ehemalige Tierklinik, bestehendes Wohn- und Geschäftshaus) sind diese Maßnahmen nicht erforderlich.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 „Im Langgewann III“ der Stadt Hofheim hinsichtlich der Lärmimmissionen gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden können, die den Erwartungen an ein Wohngebiet im städtischen Umfeld entsprechen.

1. Gutachterliche Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen (Festsetzung Nr. 7: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

4.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Artenschutzfachbeitrag (*Bebauungsplan Nr. 146, „Im Langgewann III“, Hofheim am Taunus, Artenschutzfachbeitrag, 22.07.20*) erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die daraus folgenden Tätigkeiten können die Fauna des Geltungsbereichs und dessen Umfeld beeinflussen. Ob dabei Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind, ist Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags. Es wird untersucht, inwieweit relevante besonders und streng geschützte Arten gemäß BNatSchG durch die Planung betroffen sind, und ob das Vorhaben in der geplanten Durchführung somit zulässig ist.

Ergebnis

Das geplante Bauvorhaben betrifft artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten. Es sind hierbei jedoch nur vereinzelte Individuen betroffen, die die Eingriffsflächen größtenteils nur anteilig als Lebensraum nutzen. Vereinzelt nutzen Vögel das Gelände zur Brut und die Zwergfledermaus konnte als regelmäßiger Nahrungsgast nachgewiesen werden.

Bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden bzw. unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 zeitliche Beschränkung (Gehölzrodungen und -rückschnitte)

Baumfällungen oder -rückschnitte sowie Gehölzrodungen müssen außerhalb der Ausschlussfristen des BNatSchG (§ 39) im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Hauptbrutzeiten aller heimischen Vogelarten. Durch diese Maßnahme kann sowohl eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln vermieden werden.

V2 vorhabenspezifische artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Entwicklung weiterer Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vorhabenspezifisch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (weitere Ausführungen siehe Gutachten S. 27).

A1 Anbringen von künstlichen Nisthilfen

Als Ausgleich für den Verlust von Baumhöhlen, die möglicherweise als Niststätte von Vögeln oder als Quartier von Fledermaus genutzt wurden, sind an dem neu geplanten Gebäudebestand, an Neupflanzungen oder im räumlichen Umfeld von bis zu 150 m (bspw. benachbarte Grundstücke) künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere anzubringen. Eine Auflistung der zu verwendenden Nisthilfen bzw. Quartiere findet sich im Artenschutzbeitrag (siehe Artenschutzfachbeitrag, S. 28).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte nur in geringem Umfang zu erwarten und durch eine zeitliche Regelung in Bezug auf Gehölzrodungen einfach zu vermeiden sind.

Gutachterliche Festsetzungsvorschläge in Bezug auf den Artenschutz werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter Festsetzung Nr. 6: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

4.4 Baugrunderkundung

Durch die Firma „Baugrundbüro Simon“ wurde eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung (BVH Hofheim am Taunus, Im Langgewann/Altenhainer Straße Flur 31, Flurstücke 56/1, 57/1, 58/1, 59/1+127/13 (Teilbereich A) - Baugrunderkundung und Gründungsberatung) erstellt.

Zwecks Ermittlung der für die Wohnanlage relevanten gründungs- und grundbautechnischen Parameter wurde das Büro mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt.

Durchgeführte Untersuchung

Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden im Baugelände insgesamt 6 Sondierbohrungen (BS 1 - 6) nach DIN EN ISO 22 475-1 mit Endteufen von 7 m unter derzeitiges Gelände niedergebracht.

Die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse wurden nach Lage und Höhe vermessen und in die Lageskizze eingetragen (s. Anlage). Die Höheneinmessung wurde auf die Oberkante eines Kanaldeckels in der Altenhainer Straße (Bezugshöhe: $\pm 0,00$) vorgenommen.

Untergrundaufbau

Örtliche Untergrundverhältnisse

Im Baufeld wurden unter der 0,4 m und 0,5 m mächtigen Oberbodendeckschicht (Einstufung in Bodenklasse 1 nach DIN 18 300) quartäre Schluffe bis zur Endteufe der 6 Aufschlüsse nachgewiesen.

Die Schluffe stellen sich oberflächlich schwach tonig bis tonig, generell feinsandig bis stark feinsandig durchsetzt in steifer bis halbfester Zustandsform dar. Die Schluffe sind nach DIN 18 300 in die Bodenklasse 4 einzustufen.

Baugrundbeurteilung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Baufeld anstehenden quartären Schluffe als tragfähig bei prinzipieller Setzungsfähigkeit zu bezeichnen sind. Verformungen (Setzungen) können sich in Folge der bodenmechanischen Eigenschaften der v.g. Schluffe zeitlich verzögert einstellen.

Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im Oktober 2019 wurde bis zur Endteufe der 6 Aufschlüsse (7 m) kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Es ist generell nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Schachtungsarbeiten jahreszeitlich- und witterungsbedingt Wasserzuläufe in unterschiedlicher Tiefe (auch oberflächennah) und mit variierender Ergiebigkeit angetroffen werden.

Des Weiteren können Untergrundvernässungen durch sich temporär aufstauende versickernde/versickerte Oberflächenwässer eintreten.

Im Gutachten finden sich weiterführend unter anderem Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Baudurchführung.

4.5 Versickerung

Ferner wurde von der Firma „Baugrundbüro Simon“ Versickerungsversuche (*BVH Hofheim am Taunus, Im Langgewann/Altenhainer Straße Flur 31, Flurstücke 56/1, 57/1, 58/1, 59/1+127/13 (Teilbereich A), BT Rigole – Durchführung von Versickerungsversuchen*) durchgeführt.

Zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit/Versickerungsfähigkeit des anstehenden gewachsenen Untergrundes wurden in bauseits angelegten und mit Bullermann Schneble GmbH, örtlich/tiefenmäßig abgestimmten Baggerschürfen durch die Ingenieurgesellschaft für Zuschlag- und Baustofftechnologie mbH (ZUB), Eppertshausen, in-situ 4 Versickerungsversuche mit dem Standrohr nach Horn durchgeführt.

Als Ergebnis der v.g. Versuche besitzt der geprüfte gewachsene Untergrund Durchlässigkeitsbeiwerte von/zwischen $k_f = 2,4 \times 10^{-6}$ m/s und $4,3 \times 10^{-6}$ m/s (Mittelwert: $3,53 \times 10^{-6}$ m/s).

Der gemäß unserer Erkundung 2019 aufgeschlossene Untergrund (Schluffe) wurde bei den angelegten Baggerschürfen bestätigt.

Vor der Installierung der Versuche wurden auf den Schurfsohlen jegliche Störungen in Form von Nachfall/Auflockerungen/Aufweichungen von Erdmaterial geringmächtig bis auf „trittfestem Untergrund“ entfernt.

Nach Arbeitsblatt ATV A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) sollten Versickerungsanlagen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeiten in der Bandbreite von 10^{-3} m/s $\geq k_f \geq 10^{-6}$ m/s realisiert werden.

Demnach liegen die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb der v.g. Bandbreite.

4.6 Entwässerung

Für das Planvorhaben wurde ein Regenwasserkonzept (*Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan Nr. 146 „Im Langgewann III“, Gemarkung Hofheim am Taunus, 21. Juli 2020*) durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH erstellt.

Die Flurstücke 56/1, 57/1, 58/1 und 59/1 werden als Bereich A zusammengefasst. Für diesen Teilbereich A wird ein detailliertes Regenwasserkonzept erstellt. Der Teilbereich B umfasst die Flurstücke 54/3, 54/8, 54,9, 64/15, 64/14, 64/16 und 64/8. Bis auf das Flurstück 64/14 sind Bestandsgebäude vorhanden, welche unverändert bleiben, somit dem Bestandsschutz unterliegen. Für diesen Bereich werden allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen zur Regenwasserbewirtschaftung dargestellt.

Im vorliegenden Bericht werden die Randbedingungen und Grundlagen zusammengefasst und ein Gesamtkonzept entwickelt. Das Konzept soll als Grundlage für Festsetzungen und Flächendispositionen im Bebauungsplanverfahren sowie für die weitere Erschließungsplanung dienen. Es werden Hinweise zu rechtlichen und administrativen Aspekten gegeben. Die entwässerungstechnische Erschließung für Schmutzwasser ist nicht Bestandteil dieses Konzeptes.

Ergebnis

Im Vorfeld wurde der anstehende Baugrund im Hinblick auf seine Versickerungsfähigkeit im Teilbereich A untersucht. Die im Plangebiet vorhandenen quartären feinsandigen Schluffe weisen eine Bodendurchlässigkeit im Bereich von 7 x 10⁻⁶ Meter pro Sekunde auf. Sie sind für eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung geeignet.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone und des Überschwemmungsgebiets. In der Folge wurde ein Regenwasserkonzept für das Plangebiet entwickelt, mit der Zielsetzung das anfallende Niederschlagswasser durch dezentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung vor Ort zu versickern.

Das auf den Dachflächen gesammelte Regenwasser wird durch eine Dachbegrünung reduziert. Die weiteren befestigten Flächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird in drei Rigolen geleitet und nach entsprechender Reinigung versickert.

Das benötigte Volumen der erforderlichen drei Rigolen wurde überschlägig für das Einzugsgebiet des Teilbereiches A dimensioniert. Diese überschlägige Dimensionierung ist in Anlage 1 des Konzeptes dargestellt und in Anlage 2.3 sowie Anlage 2.4 des Konzeptes beigefügt.

Bei einer Realisierung des dargestellten Regenwasserkonzeptes in dem Bebauungsplangebiet „Am Langgewann III“ in Hofheim am Taunus ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets gesichert.

Festsetzungsvorschläge auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Teilbereich West des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet sich ein derzeit unbebautes Grundstück, das ursprünglich als Erweiterungsfläche für die angrenzende Schule dienen sollte. Dieses Grundstück soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Auf dem Grundstück soll ein kleinteiliges Wohnquartier entstehen, das sich aus sechs Einzelhäusern zusammensetzt. Die Häuser staffeln sich den Hang hinauf und bilden in ihrem Zentrum einen kleinen privaten Hof. Entlang der Straße Im Langgewann stehen die Häuser mit ihrer Längsseite zum öffentlichen Raum, während sie entlang der Altenhainer Straße mit ihrer kurzen Seite zur Straße angeordnet sind und somit auch auf die westlich angrenzende Bestandsbebauung reagieren. Die fußläufige Erschließung der Häuser erfolgt direkt über die angrenzenden Straßen oder über private Fußwege.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung mittels PKW gibt es zwei Tiefgaragen unter den Wohnhäusern (jeweils eine östliche und eine westliche Tiefgarage). Diese Teilung ist notwendig, da aufgrund der Hanglage keine einzelne durchgängige Tiefgarage möglich ist. Die Zufahr-

ten erfolgen von der Straße Im Langgewann bzw. im Weiteren über einen kurzen Zufahrtsweg innerhalb des Quartiers. Ergänzt werden die unterirdischen Stellplätze durch oberirdische Stellplätze im Innenhof und entlang der Altenhainer Straße, die in Teilen auch als Besucherstellplätze dienen.

Das gesamte Quartier soll mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünungen zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt werden, welches seinen Bewohnern und der Tierwelt gute Wohn- bzw. Lebensbedingungen bietet.

Im Teilbereich Ost des WA befinden sich Wohngebäude im Bestand. Zur Bestandssicherung und für zukünftige Weiterentwicklungen und Neuplanungen ist vorgesehen, an dieser Stelle im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Im östlichen Plangebiet (Teilbereich MI) sollen sowohl Wohnnutzungen als auch Möglichkeiten zu gewerblichen Nutzungen realisiert werden, sodass die Festsetzung eines Mischgebiets zweckdienlich ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen und Nutzungen in Form von Wohn- und Gewerbeeinheiten gewährleistet die Festsetzung zugleich eine Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten im Mischgebiet.

Als Übergangsbereich zwischen den Wohngebieten im Bereich der Altenhainer Straßen und den Gewerbebetrieben im Umfeld der Reifenberger Straße stellt das geplante Mischgebiet eine dem Standort geeignete Nutzungsbestimmung dar, welche den Bestand vor Ort und die bestehenden Umgebungsnutzungen angemessen berücksichtigt.



Städtebauliches Konzept (Teilbereich West, Allgemeines Wohngebiet), planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB, Stand Juli 2020

5.2 Umweltbelange

Aufgrund der gewählten Verfahrensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind für das Vorhaben keine Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die durch die Gutachten geprüften Umweltauswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Kapitel 4 – Fachbeiträge und Gutachten) dargestellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Hofheim und ist dadurch aufgrund der anliegenden Bestandsstraßen bereits komplett infrastrukturell erschlossen. Auch sind die meisten Grundstücke im Geltungsbereich bereits bebaut und an die Infrastruktur angeschlossen. Lediglich das westliche WA ist noch unbebaut, kann aber an das bestehende Netz angeschlossen werden. So wird das zusätzlich anfallende Schmutzwasser durch die anliegende Kanalisation aufgenommen, das Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept (siehe Kapitel 4.4) auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Hofheim am Taunus (*Stadtwerke Hofheim – Wasserversorgung, Schreiben vom 29. Juli 2020, Zeichen WV/fs*) kann im Löschbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Grundschutz von 96 m³/h (Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß DVWG Arbeitsblatt 405) von den Stadtwerken – Betriebszwei Wasserversorgung – zur Verfügung gestellt werden.

Der Löschbereich entspricht einem Umkreis von 300 m um ein Brandobjekt. Der o.g. Löschwasserbedarf kann an den Unterflurhydranten in der Bienerstraße oder der Straße Im Langgewann oder der Altenhainer Straße entnommen werden. Ggf. ist zur Erreichung des angegebenen Löschwasserbedarfs die gleichzeitige Entnahme an mehreren Hydranten erforderlich. Die Trinkwasserversorgung im o.g. Geltungsbereich ist im Rahmen des üblichen Bedarfs gesichert. Ob eine Bereitstellung von außergewöhnlichen Trinkwassermengen - z.B. durch Gewerbe mit hohem Wasserverbrauch - erfolgen kann, muss im Einzelfall von den Stadtwerken Hofheim geprüft werden.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für den Teilbereich West ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind zur Versorgung des Gebiets dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Der Ausnahmetatbestand dieser bestimmten Nutzungsarten des Einzelhandels unterstreicht die vornehmliche Nutzung dieses Teilgebiets als Wohnstandort, der möglichst von Verkehr freigehalten und wenigen zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt werden soll.

Ebenso sind Anlagen für Verwaltungen nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig. Der mit dieser Nutzung assoziierte Mehrverkehr durch Publikumsaufkommen, von welchem eine Lärmbelastung für die Wohngebiete ausgehen könnte, soll mittels dieser Festsetzung besser gesteuert werden können.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den Wohncharakter des Gebietes zu wahren und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

1.2 Mischgebiet (MI)

Für den Teilbereich West wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es soll ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entstehen, um einen gemäßigten und für die westlich angrenzenden Wohngebiete verträglichen Übergangsbereich zum Gewerbegebiet zu schaffen. Mittels der Festsetzung sollen die tatsächlichen Nutzungen vor Ort gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Nutzungen im Sinne eines ausgewogenen Mischgebiets geschaffen werden.

1.2.1 Zulässige Nutzungen

Um ein breites Entwicklungsangebot für das Mischgebiet MI anzubieten, wurde der Nutzungskatalog von § 6 BauNVO nur geringfügig modifiziert. Alle gebietsprägenden Nutzungen sind bis auf drei ausgeschlossene Nutzungen (siehe Ziff. 1.2.2) zulässig.

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die ansonsten zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen von Wohnen, Grundschule und Kindergarten zu nehmen und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig. Aufgrund ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs können entsprechende Nutzungen eine erhebliche Störung der angrenzenden Wohnnutzung durch Lärm- und Verkehrsbelastungen nach sich ziehen, was vermieden werden soll.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), max. Zahl der Vollgeschosse sowie die max. Höhe der baulichen Anlage (GH) festgesetzt.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Standort angemessene Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts zu regeln. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der neuen und bestehenden Nachbarschaft mit seinen unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien angemessen Rechnung trägt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlage) nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt, im Mischgebiet MI entsprechend eine GRZ von 0,6.

Die der Hauptnutzung zugeordneten Nutzungen wie Terrassen, Balkone, Lichtschächte, etc. sind bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

2.1.2 Überschreitungen der GRZ (GRZ 2)

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Damit soll begünstigt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden und die Grundstücksfreiflächen zur Förderung der Durchgrünung des Gebietes genutzt werden können.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und ausreichenden Sicherung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 für das allgemeine Wohngebiet WA und von 1,2 für das Mischgebiet MI festgesetzt.

Die Geschossfläche von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden bleibt bei der Ermittlung der GFZ gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Das Garagengeschoss darf dabei ausschließlich der Unterbringung notwendiger Stellplätze und der dazu gehörigen technischen Anlagen dienen.

Um sicherzustellen, dass die Integration von Stellplätzen und Garagen in die „Hauptbaukörper“ gegenüber einer oberirdischen Anordnung nicht benachteiligt wird, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Von dieser Möglichkeit wird aufgrund der starken Topografie im Geltungsbereich Gebrauch gemacht. Für den Fall, dass das Garagengeschoss aufgrund der Hanglage gemäß der Regelungen der Landbauordnung (HBO) zu den Vollgeschossen gezählt werden muss, ist es nicht zu Ermittlung der Geschossfläche heranzuziehen. Einer Benachteiligung aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet soll mittels der Festsetzung vermieden werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zur Gewährleistung und Feinsteuerung des vorgesehenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der GFZ-Regelung eine Ausnahme für Garagengeschosse getroffen. Für den Fall, dass das Garagengeschoss aufgrund der Hanglage gemäß der Regelungen der Landbauordnung (HBO) zu den Vollgeschossen gezählt werden

muss, ist zusätzlich zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist, auch gemäß den Regelungen der HBO, möglich.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Baugebiet WA

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) gesteuert. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzepts. Die Möglichkeit für ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss ist bei der Festsetzung berücksichtigt worden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Dadurch entfällt die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes. Als oberer Bezugspunkt zählt der oberste Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der obersten Attika, bei Satteldächern (SD) wird die Gebäudehöhe bis zum First gemessen.

Baugebiet MI

Im Mischgebiet MI wird die Höhe der baulichen Anlagen durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH), bezogen auf den unteren Bezugspunkt, gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Bestandsstrukturen im Plangebiet und gewährleistet nachvollziehbare Höhenentwicklungen geplanter Vorhaben. Durch die Zulässigkeit verschiedener Dachformen werden vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort eingeräumt.

Im Mischgebiet MI wird der untere Bezugspunkt mit der gebäudeseitigen Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite, definiert.

Als oberer Bezugspunkt zählt der oberste Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der obersten Attika, bei Satteldächern (SD) wird die Gebäudehöhe bis zum First gemessen.

Die festgesetzten Maße im Mischgebiet MI für die unterschiedlichen Dachformen sichern eine gleichmäßige Höhenentwicklung und unterbinden die stadträumliche Dominanz von sonstigen baulichen Anlagen, die nicht die Hauptnutzung darstellen (z. B. Fahnenmaste oder Werbestellen).

Baugebiet WA und MI

Für beide Gebiete gilt, dass die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten sowie von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) in Höhe und Größe begrenzt werden, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Zudem müssen Überschreitungen der Gebäudehöhe allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, damit das städtebauliche Bild im Wesentlichen durch die Hauptbaukörper geprägt ist und technische Aufbauten dem Blick aus dem Straßenraum möglichst entzogen sind.

Zudem dürfen Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Größe gewährleistet, dass derartige Nebenanlagen eine unterordnende Funktion wahrnehmen und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um eine für die Umgebung typische Bebauung zu gewährleisten. Somit wird eine Siedlungsstruktur

erreicht, die nicht zu massiv und großflächig wirkt und sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück.

4.2 Überschreitung der Baugrenzen

Baugebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet WA wurden die Baugrenzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption um jeweils einzelne Gebäude gezogen. Um einen gestalterischen Spielraum bei dieser relativ restriktiven Festsetzung einzuräumen, wurden Überschreitungsmöglichkeiten zur Gestaltung der Baukörper ausnahmsweise festgesetzt.

Baugebiete WA und MI

In den beiden Baugebieten WA und MI ist es jeweils möglich, bestimmte Bauteile auch über die Baugrenze hinaus ragen zu lassen. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bei Balkonen und untergeordneten Bauteilen bis zu 2 m oder bis max. zur Grenze der öffentlichen Flächen zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze für Terrassen ist ebenfalls zulässig. Eine Vorgabe zur räumlichen Anordnung von Terrassen ist nicht vorgesehen, um flexibel auf die Topografie reagieren zu können. Eine Steuerung erfolgt ausschließlich über der max. zulässige GRZ.

5 Tiefgaragen und Nebenanlagen

Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig, was durch die Festsetzung unterstrichen wird. Durch die Verlagerung von Stellplätzen in die Tiefgarage werden PKWs dem Sichtbereich der Anlieger und dem Stadtbild maßgeblich entzogen, sodass die gewünschte städtebauliche Konzeption als durchgrüntes Quartier stärker zur Wirkung kommt. Dies dient darüber hinaus den kleinklimatischen Verhältnissen vor Ort, da oberirdisch versiegelte Flächen reduziert und grüne Gärten mit schattenspendenden Bäumen und Sträuchern geschaffen werden können.

Um die Grundstücksfreiflächen aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht zulässig. Im Übrigen dürfen diese eine maximale Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten. Die Größe gewährleistet, dass dementsprechende Nebenanlagen weiter die sich unterordnende Funktion wahrnehmen. Die Vorgartenbereiche sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden, um eine möglichst unverstellte Ansicht der Freibereiche zu gewährleisten, weshalb sie in ihrer räumlichen Anordnung begrenzt werden.

Weitere Vorgaben zur Steuerung von gemeinschaftlich genutzten Nebenanlagen wie Müllauffstellflächen und Fahrradabstellplätze erfolgen nicht, auch besteht kein Erfordernis zur räumlichen Verortung von weiteren Nebenanlagen.

6 Straßenverkehrsflächen

Der nördliche Teilabschnitt der Bienerstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Fläche wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 in ihrem Bestand gesichert.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen

Es wird eine Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen samt einem Mindestaufbau mit einer Vegetationsschicht im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient dazu, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und zusätzlich Eingriffe in den Boden zu vermeiden und somit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Die gewonnenen Grünflächen sind zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder als private Gärten nutzbar. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass alle Tiefgaragendächer außerhalb der überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreifläche integriert werden und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden können.

Die Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von im Mittel 0,6 m ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können und Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einzuhalten. Im Bereich von gepflasterten Zugangs- und Wegeflächen ist ein geringerer Substrataufbau möglich.

7.2 Befestigte Freiflächen

Es ist festgesetzt, die Oberflächenbefestigungen wie private Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und deren Zufahrten, etc. so herzustellen, dass anfallende Niederschläge zurückgehalten werden. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies dient dazu, weitere Alternativen zu ermöglichen, falls es Anforderungen an Flächen gibt, die keine Wasserdurchlässigkeit bieten können, bspw. bei starken physikalischen Belastungen aufgrund der Topografie. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestvegetationsschicht der Flachdächer ist mit 10 cm festgesetzt. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sind von einer Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind.

Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Rückhaltung von Regenwasser vor Ort (Verdunstung) sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes auswirken.

7.4 Artenschutz

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, bei dessen Einhaltung ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden bzw. unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

Baumfällungen oder –rückschnitte sowie Gehölzrodungen müssen außerhalb der Ausschlussfristen des BNatSchG (§ 39) im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Hauptbrutzeiten aller heimischen Vogelarten. Durch diese Maßnahme kann sowohl eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln vermieden werden.

Bei der Entwicklung weiterer Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vorhabenspezifisch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. So ist z.B. bei Eingriffen in den bestehenden Gebäudebestand dieser auf Vorkommen von Fledermausquartieren und Niststätten von Vögeln zu überprüfen. Als Ausgleich für den Verlust von Baumhöhlen, die möglicherweise als Niststätte von Vögeln oder als Quartier von Fledermaus genutzt wurden, sind an dem neu geplanten Gebäudebestand, an Neupflanzungen künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere anzubringen.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um den Überschreitungen der Richtwerte in der Nachtzeit zu begegnen, werden Festsetzungen für geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in den Fassadenbereichen getroffen, in denen eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts nicht gewährleistet werden kann und somit Wohnnutzung entstehen kann. Diese Maßnahmen müssen konform mit der TA Lärm ausgeführt werden, die wie in Kapitel 5.2 des Gutachtens beschrieben passive Schallschutzmaßnahmen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässt.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1. Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücken

Entlang der Straße Im Langgewann, der Altenhainer Straße sowie der Bienerstraße soll auf den privaten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets WA und des Mischgebiets MI eine lockere, straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt werden, um den Straßenraum aufzuwerten und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität der privaten Flächen zu steigern. Baumpflanzungen sind auch hinsichtlich einer klimawirksamen Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestanzahl an straßenbegleitenden Bäumen darf nicht unterschritten werden, wodurch eine Durchgrünung mit Bäumen im Plangebiet und zum Straßenraum gewährleistet wird, da dieser keine Straßenbäume besitzt. Die Bäume sind pro Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

9.2 Grundstücksfreiflächen

Für die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke werden textliche Festsetzungen getroffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu regeln.

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung und besitzt positive Auswirkungen auf das Stadtklima. Die vormals vollständig begrünte und mit Baumstrukturen versehene Fläche im westlichen Teil des WA soll auch nach der Neuplanung mit charakteristischem Grün versehen sein, weshalb ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad angestrebt wird. Bei Neuplanungen im Bestand im übrigen Plangebiet soll die Festsetzung im Sinne einer einheitlichen Grünentwicklung ebenso eine umfangreiche Begrünung gewährleisten

Es ist je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragen mindestens ein Baum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Die Festsetzungen regeln zudem die Qualität der Baumpflanzungen durch Benennung der möglichen Pflanzarten und Angaben der Baumgrößen (2. Ordnung, mit mind. 18-20 cm Stammumfang). Mit den Festsetzungen zur Neupflanzung der Baumstrukturen wird der Durchgrünungsgrad des Gebiets gesteuert. Zur Ab-

sicherung einer Verwendung heimischer Pflanzen und zur Sicherung einer standortgerechten Begrünung sind größtenteils einheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung sowie der ökologisch sinnvollen und klimawirksamen Verschattung der Grundstücke.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Dachgestaltung

1.1 Dachformen

Baugebiet WA

Aufgrund einer fehlenden ortstypischen Dachlandschaft (Flachdachbebauung im Norden, Walm- und Satteldächer im Westen und Osten, Schulgebäude mit Flachdächern im Süden) werden zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrades im Plangebiet Flachdächer (FD), flachgeneigte oder Satteldächer (SD) festgesetzt. Insbesondere für den zu entwickelnden Teilbereich im Westen des WA sind gemäß des städtebaulichen Konzepts Flachdächer vorgesehen. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt.

Baugebiet MI

Die bestehenden Bebauungsstrukturen im Plangebiet weisen sowohl Flachdächer (insbesondere Gewerbebauten) als auch Satteldächer (Wohngebäude auf). Die Festsetzung von Flachdächern und Satteldächern im Gewerbegebiet gewährleistet zugleich eine Sicherung des Bestands und sowie breite Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzungen.

1.2 Staffelgeschosse

Zusätzlich zu den festgesetzten maximalen Vollgeschossen ist auch ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. Damit die Gebäude insbesondere aus der Fußgängerperspektive im öffentlichen Raum nicht zu hoch wirken und damit sich das Staffelgeschoss deutlich gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurücknimmt, wird geregelt, dass das Staffelgeschoss entlang öffentlicher Straßen um mindestens 1 Meter von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringt. Bei Mehrfamilienhäusern liegen zudem die Treppenhäuser meist an der Straßenseite zugewandten Fassadenseite. Damit das Treppenhaus nicht aufwändig konstruktiv im Gebäude versetzt werden muss, wird eine Ausnahme für Treppenhäuser formuliert.

2 Fassaden

Um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, werden Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

3 Standflächen für Abfallbehältnisse und Stützmauern

3.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Zum Schutz des Erscheinungsbilds in den Quartieren sind Standflächen für Abfallbehältnisse einzugrünen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Somit sind sie dem Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtegestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung im Plangebiet aus.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Um den Schutz der Kleintiere innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu errichten.

Stützmauern sind aufgrund der starken Topografie im Plangebiet notwendig. Damit diese jedoch nicht zu einem prägenden Element werden und klimatischen Aufheizungen im Gebiet entgegenwirken, werden diese in ihrer maximalen Höhe gesteuert und bei Überschreitung eines Höchstmaßes zur vollständigen Begrünung festgesetzt.

3.3 Aufschüttung und Abgrabung

Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Geländemodulation zulässig.

Aufgrund der bestehenden Topographie sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zur angemessenen Einbindung der Gebäude in das Gelände notwendig.

Das Gelände soll durch Abgrabungen oder Aufschüttungen so verändert werden können, dass trotz der Hanglage des Planbereichs die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden geschaffen werden, die den Grundsätzen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen (z.B. Belichtung). Zudem soll eine anspruchsvolle Gestaltung der Freianlagen ermöglicht werden, die große Höhenversprünge des Areals vermeidet und das Plangebiet für die zukünftigen Bewohner komfortabel nutzbar macht.

4 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sollen naturnah begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Die Beschränkung zur Errichtung flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

5 Werbeanlagen

Baugebiet WA

Die Festsetzung soll eine angemessene Form und Gestaltung der Gebäudefassaden im Baugebiet sichern. Durch den Ausschluss ortsfremder Werbeanlagen wird der Fokus auf die vorgesehene Nutzung als qualitativ hochwertiges Wohngebiet gelegt.

Baugebiete WA und MI

Durch die Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild sowie auf den Nutzungscharakter der Gebiete vermieden werden.

6 Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim

Die jeweils rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus soll grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Zur Umsetzung der Rahmenplanung mit einem verkehrsarmen Quartier werden Ausnahmeregelungen zum Stellplatzbedarf entsprechend der HBO angewendet.

Bei Einreichung von Bauanträgen gilt immer die zum Zeitpunkt der Einreichung gültige Fassung der Stellplatzsatzung.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Änderung gegenüber der bestehenden Stellplatzsatzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in topografisch bewegtem Gelände. Damit gegenüber Grundstücken in flachem Gelände kein übermäßiger Nachteil entsteht, wird der § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung erweitert. Große Eckgrundstücke erhalten die Möglichkeit, eine zweite Zufahrt mit der gleichen Breite vorzusehen, damit diese Höhenversprünge nicht innerhalb des Grundstücks abfangen müssen und somit in Folge eine höhere Versiegelung entsteht.

C HINWEISE

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten, die nach den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

D PFLANZLISTE

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine Pflanzempfehlungsliste aufgeführt. Diese dient der Unterstützung der einheimischen Pflanzenarten.

E STATISTIK

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 17.665 m ²	100,0 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 8.011 m ²	45,3 %
Mischgebiete	ca. 7.679 m ²	43,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1.975 m ²	11,2 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE)	ca. 125 WE	
Anzahl der neuen Einwohner (EW) (Belegungsdichte: 2,4 Einwohner/WE)	ca. 300 EW	