



**Stadt Weilburg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Drommershäuser Straße 26“  
(Flur 2, Flurstück 52)**

**Stadtteil Hirschhausen**

**B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**20. Oktober 2020**

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner  
B. Sc. Michael Hild**



**PlanungsbüroKoch**

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

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich .....	3
2. Bestand .....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	4
5. Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
5.1 Regionalplan/ Flächennutzungsplan .....	4
5.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
5.3 Schutzgebiete .....	5
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
5.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz, Bergbau .....	5
6. Planverfahren .....	6
6.1 Verfahrensstand .....	7
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	7
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
7.3 Festsetzungen nach Landesrecht .....	8
8. Regelungen Durchführungsvertrag .....	9
9. Erschließung .....	10
10. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung .....	10
11. Flächenbilanz und Bodenordnung .....	12

### Anhang 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Oktober 2020)

## 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Drommershäuser Straße 26“ (Flur 2, Flurstück 52) liegt im Westen der Ortslage von Weilburg-Hirschhausen, direkt an der Drommershäuser Straße. Das Plangebiet umfasst den hinteren Bereich und eine Zuwegung des Flurstückes 52, der Flur 2 in der Gemarkung Hirschhausen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 938 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Das Flurstück 52 liegt in einem Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung auf relativ großen Grundstücken. Der für eine Neubebauung vorgesehene hintere Grundstücksteil ist als Gartenfläche zu bezeichnen. Im vorderen Teil des Flurstückes befindet sich ein Wohnhaus mit einer Stallanlage mit der Lagerung von Heu und Stroh. Zudem befinden sich in diesem Bereich landwirtschaftliche Maschinen.

Die Gartenfläche, der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, des Flurstückes 52 ist ein Rasen, welcher regelmäßig durch ein Pony zur Beweidung genutzt und dadurch niedrig gehalten wird. Nördlich befindet sich ein Ponygehege. Nordwestlich hiervon wurde ein Bauwagen abgestellt. Eine Gartenhütte auf dem Grundstück wurde bereits abgerissen. Im Bereich der Zuwegung zum geplanten Gebäude befinden sich an der Flurstücksgrenze eine Stellplatzfläche, eine Thuja-Hecke sowie eine Holzstapelung.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch eines ortsansässigen Bürgers, ein Wohnhaus als Altersruhesitz für sich auf dem rückwärtigen Teil des mit 2.115 m<sup>2</sup> verhältnismäßig großen Flurstückes 52 zu errichten. Dem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, Oktober 2020, siehe Kapitel 4) zugrunde.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wäre ohne einen Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wäre es dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da in der näheren Umgebung jedoch kein Beispiel für ein Wohngebäude in zweiter Reihe vorhanden ist, wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Eine Nachverdichtung und ein Bauen in zweiter Reihe wird jedoch grundsätzlich als wünschenswert angesehen, insbesondere für dieses große Grundstück. Zwar läuft der Bebauungsplan auf eine Einzelfallregelung hinaus, eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf den gesamten Baublock wäre jedoch nicht sinnvoll, da die anderen Grundstücke des Gevierts aufgrund ihres Zuschnitts und der bestehenden Bebauung kein Bauen in der zweiten Reihe mehr zulassen. Eine Baulücke ist nur noch im südlich angrenzenden Flurstück 53/2 vorhanden. Die Ausweitung des Bebauungsplans auf dieses Grundstück ist jedoch nicht erforderlich, da dieses bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist.

Hinsichtlich der Begrenztheit von Grund und Boden und des Gebots des behutsamen Umgangs mit Natur und Landschaft kommt der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich eine hohe Bedeutung zu. Im Sinne der Nachverdichtung und der Stärkung des Ortskerns liegt die Planung bei gegebenem Wohnraumbedarf somit auch im öffentlichen Interesse.

## 4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Dabei muss das Vorhaben so konkret beschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Das Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes zeigt den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses im Nordosten, im rückwärtigen Teil des familieneigenen Grundstückes. Die Errichtung sieht ein eingeschossiges Wohngebäude mit dazugehörigem Stellplatz vor, welches mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28 Grad projektiert ist. Die Erschließung erfolgt über eine 3,50 m breite Zuwegung vom vorderen Grundstücksteil an der Drommershäuser Straße 26. Die Zuwegung soll über eine eingetragene Baulast erfolgen. Die Ver- und Entsorgung wird über das vordere Gebäude erfolgen. Bezogen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksanteil von ca. 938 m<sup>2</sup> (inklusive Zuwegung) wird für das Gebäude eine Grundfläche mit Dachüberstand von 17,30 m x 13,75 m entworfen. Das Gebäude wird längenmäßig in Nordost-Südwestrichtung ausgerichtet. Die Gebäudehöhe liegt bei 6,50 m gemessen an der Oberkante Fertigfußboden. Im Verhältnis zu der umliegenden Bebauung wird das Gebäude somit an keiner Stelle höher liegen wie die umliegenden Wohnhäuser. Das Wohngebäude stellt sich als Blockhaus dar.

## 5. Planungsrechtliche Grundlagen

### 5.1 Regionalplan/Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg (2016) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist das Plangebiet somit gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Gebiet nicht vor. Es ist derzeit nach § 34 BauGB einzustufen.

### 5.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Hirschhausen“ (ID 533-098). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 24.08.1967 (StAnz. 48/1967, S.1496) sind zu beachten.

### 5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

Es wird darauf verwiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 5.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz, Bergbau

#### Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach Unterlagen des Regierungspräsidiums Gießen liegen im Geltungsbereich Fundstellen vor. Die Eigentümer des Bergwerksfeldes werden am Verfahren beteiligt.

## Vorsorgender Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

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

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

## 6. Planverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

## 6.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 02.07.2020 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 05.09.2020

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes und einer geringfügigen Nachverdichtung besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3(2) BauGB geregelte Mindestmaß. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: vom 14.09.2020 bis 13.10.2020, Bekanntgemacht: 05.09.2020

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 13.10.2020

Erneute eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3(2) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: vom 26.10.2020 bis 16.11.2020, Bekanntgemacht: 17.10.2020

Erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: vom 26.10.2020 bis 16.11.2020, Bekanntgemacht: 17.10.2020

Hinweis: Im Verfahrensverlauf wurde eine Ergänzung der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen; die Bezeichnung des Planes wurde um die Flur- und Flurstücksbezeichnung ergänzt in **vorhabenbezogener Bebauungsplan „Drommershäuser Straße 26“ (Flur 2, Flurstück 52)**.

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

## 7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung soll die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Drommershäuser Straße 26 baurechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. Kap. 4.). Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog von § 9 BauGB, die BauNVO oder die Planzeichenverordnung. Gleichwohl orientieren sich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich an den genannten Vorschriften. Auf diese Weise soll der geplante Neubau in ausreichender Form durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sich dabei aber trotzdem in die bestehende Situation problemlos einfügen.

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung wird projektbezogen eine Fläche für die Errichtung eines Wohnhauses sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Zuwegung“ festgesetzt. Die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Konkretisierung des Projektes wird durch die ergänzenden Festsetzungen, der auf dieser Fläche zulässigen Nutzungen sichergestellt. Um die städtebaulich nicht erwünschte Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu verhindern, wird für den geplanten Neubau ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit festgesetzt. Welche Nutzungen genau zulässig sind, regelt der Durchführungsvertrag.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen einerseits eine gute Ausnutzung des Grundstückes im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch ermöglichen, andererseits aber eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten. Somit wird eine maximale Grundfläche

von 260 m<sup>2</sup> bei einem zulässigen Vollgeschoss für die Hauptanlage festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind anzuwenden. Auf Grund der Zufahrtssituation und um einen Puffer einzuräumen ist eine Überschreitung bis zu 350 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Höhe des Neubaus wurde mit 6,50 m, gemessen vom Fertigfußboden Erdgeschoss, entworfen. Um einen gewissen konstruktiven Spielraum für Abweichungen und den Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz einzuräumen wird eine Firsthöhe von 7,00 m und eine Traufhöhe von 4,70 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist der Geländeanschnitt der natürlichen Geländeoberfläche am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen.

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 3,0 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Errichtung von Holzhäusern gilt dies gleichermaßen.

## 7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird über die Festsetzung einer Baugrenze sichergestellt. Das Baufenster wird anhand des Entwurfes der Neubebauung festgelegt und umfasst die Fläche, die mit dem Wohnhaus bebaut werden soll. Die Baugrenze wurde so gefasst, dass der Vorhabenträger einen gewissen Spielraum für die Anordnung des Gebäudes hat.

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt auch für die Neuanlage von bereits versiegelten Flächen.

## 7.3 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild werden außerdem gestalterische Festsetzungen getroffen, die gemäß § 91 HBO Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden. So werden nur geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach mit einer Neigung von 20 Grad und maximal 45 Grad zugelassen. Zur Anpassung an die örtliche Bebauung sind für die Dacheindeckung nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in gedeckten rötlichen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Gebäudefassade ist mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Holz, Putz, Schiefer) zu gestalten. Fassaden aus Kunststoff oder reflektierenden Materialien (außer Glas, Metall) sind unzulässig. Fassadenbegrünung wird aus ökologischen Gesichtspunkten und zur besseren Durchgrünung ausdrücklich zugelassen.

Zur Eingrünung des Geländes sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 7. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.

Die nicht mit Hauptanlagen sowie deren Überschreitung festgesetzte Grundflächen (Grundstücksfrei





flächen) sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchpflanzung zu bepflanzen sind. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m<sup>2</sup> und für einen Strauch 1 m<sup>2</sup>. Empfehlung für standortgerechte Gehölze:

#### Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

#### Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feldulme)

#### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

#### Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Rosa spec.</i>	(Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	(Dreiblättrige Jungfernebe)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletterknöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

### • HWG

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

## 8. Regelungen Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB getroffenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Weillburg und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen

- Zur Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Die Maßgabe an den Vorhabenträger, dass die Bebauung nur nach den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig ist
- Zum Verzicht auf Ersatzansprüche und Aufwendungsersatz

- Zur Übernahme der Planungskosten
- Zur Nichterhebung von Sicherheitsleistungen
- Zur Haftung und Verkehrssicherungspflicht
- Zu Erschließungs- und Anschlussbeiträgen
- Zur Rechtnachfolge.

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach §10 Abs.1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

## 9. Erschließung

Das Flurstück 52 ist über die „Drommershäuser Straße“ bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung des zusätzlichen Wohngebäudes problemlos verkraften.

Bei der geplanten Versorgung handelt es sich um eine Unterversorgung. Die neu zu verlegenden Versorgungsleitungen sind demnach Privatleitungen und befinden sich mit allen Rechten und Pflichten im Eigentum des Grundstückseigentümers, für diese er vollständig unterhaltungs- und kostenpflichtig ist.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann durch den Anschluss an die bestehende Abwasseranlage des Stadtteils Hirschhausen sichergestellt werden. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Anlagen der Telekom befinden sich nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Im Zuge einer Erstversorgung des neuen Gebäudes kann die Bauherrenberatung der Telekom informieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine 3,50 m breite Zuwegung des Flurstückes 52.

## 10. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Für das Plangebiet wurde durch das Planungsbüro Koch ein Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan erstellt (August 2020), in dessen Rahmen im August 2020 eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt wurde. Dieser Landschaftsplanerische Beitrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Folgenden werden die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse zusammenfassend beschrieben. Details können dem Landschaftsplanerischen Beitrag entnommen werden.

### Schutzgut Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft

Die natürlicherweise anstehenden Böden des Plangebietes sind Braunerden, die sich aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basischen Gesteinsanteilen zusammensetzen (HLNUG 2020-1). Die natürlichen Bodenfunktionen beschränken sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich auf die degenerierte Erfüllung der Speicher- und Reglerfunktion (Versickerungsfläche und Speichermedium) in den nicht versiegelten Bereichen. Die gärtnerische Nutzung stellt zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar. Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung. Die im Planungsgebiet zwischenzeitlich zurückgebaute Gartenhütte stellt eine versiegelte Fläche mit geringer Ausdehnung dar. Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes aufgrund des hohen Anteils unversiegelter Flächen eine hohe lokalklimatische Bedeutung zu.

### Landschaftsbild, Erholungseigenschaften, Kultur- und Sachgüter

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu. Weitreichende Sichtbeziehungen sind aufgrund der vorhandenen und rundum liegenden Bebauung nicht gegeben, eine besondere Fernwirkung haben die Flächen des Plangebietes nicht. Das Plangebiet ist durch Gartennutzung geprägt und von Wohnnutzung umgeben und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Gartenfläche stellt sich als Rasen dar, welche regelmäßig durch ein Pony niedrig gehalten wird, so dass nur an wenigen Stellen eine Ruderalvegetation vorhanden ist. Der Baumbestand beschränkt sich auf eine junge Fichte und zwei Kultur-Kirschbäume. Im Bereich der Zuwegung befindet sich eine Thuja-Hecke. Das Vorhandensein von besonderen Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, konnte in keinem der Bereiche des Plangebietes festgestellt werden. Mögliche Habitate für seltene Tierarten sind aufgrund der gestörten Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sowie der Nutzung als Gartenfläche mit kurzgehaltenem Rasen als gering einzustufen. Durch den Bau eines neuen Wohnhauses werden anlagebedingt vorhandene Biotopstrukturen von geringer Wertigkeit beseitigt. Die Flächen dienen aufgrund der innerörtlichen Lage lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als (Teil)Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf die verbleibenden und angrenzenden Garten- und Freiflächen ausweichen.

### Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen durch die Beschränkungen der Bodenversiegelung sowie durch die Beschränkungen der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes, Darüber hinaus wird auf § 55 (2) WHG verwiesen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes dienen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und -einfriedung.

Eine Eingliederung in das Ortsbild wird durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Vorgaben zur Dachgestaltung bewirkt.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie den Festsetzungen gem. § 91 HBO werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht (Kap. 7.3) werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen. So wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten, nicht überdachten Hofflächen und Terrassen, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

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

### Kompensationsmaßnahmen

Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist aufgrund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich; ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht zu erbringen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten jedoch, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege ausreichend gewahrt bleiben.

Die Errichtung eines Wohngebäudes führt zum Verlust von einem bisher als Gartenfläche genutzten Bereich im Siedlungsraum. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung bzw. werden diese durch Festsetzungen wirksam reduziert. Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

## 11. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 938 m<sup>2</sup>. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>Fläche für ein Einfamilienhaus (FL)</b>		<b>814</b>
davon überbaubar mit Hauptanlagen	260	
davon überbaubar inkl. Überschreitung	350	
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:</b>		<b>124</b>
Private Zuwegung		
<b>Gesamtfläche</b>		<b>938</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Weilburg/Aßlar, 20.10.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: