



## Stadt Münzenberg, Stadtteil Trais

### Bebauungsplan „In den Wingerten“

#### Begründung

<b>Verfahrensübersicht:</b>	19.11.2018	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Wingerten“ im Stadtteil Trais (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	27.11.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	14.10.2020	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
26.10.2020 bis	27.11.2020	Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB
	08.09.2021	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB aufgrund von Änderungen im Planentwurf.
	02.11.2021	Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
15.11.2021 bis	17.12.2021	Durchführung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB
	10.02.2022	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung
	03.03.2022	Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „In den Wingerten“

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	8
3.5	Verkehrsflächen	8
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	9
3.8	Technische Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	11
3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.9.1	Äußere Gestaltung	12
3.10	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	12
3.10.1	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser	12
3.10.2	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	12
3.10.3	Sicherstellung von Rettungswegen	13
3.10.4	Bodenschutz	13
3.10.5	Arten- und Biotopschutz	13
3.10.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.10.7	Leitungen	13
3.10.8	Immissionsschutz	14
3.10.9	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	14
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>UMWELTSTECKBRIEF</b>	<b>17</b>
10.1	Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
<b>11</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>20</b>

### Anhang 1: Bestandskarte Biotop-/Nutzungen

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadt Münzenberg beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Stadtteil Trais.

Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen will die Stadt Münzenberg, in unmittelbarem Anschluss an die Bebauung am südlichen Siedlungsrand von Trais, ein neues Baugebiet ausweisen.

Der Nachfrageüberhang an Wohnbauland in der Stadt Münzenberg ist offenkundig. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, will die Stadt das Bauplanungsrecht für Ein- und Doppelhäuser auf einer Fläche schaffen. Maßstabbildend hierfür ist die vorhandene Baustruktur an der Limes- und Dühbergstraße nördlich des geplanten Wohngebietes in Trais.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die geplante Verlängerung der Dühbergstraße.

Das Baugebiet wird des Weiteren durch das bestehende ÖPNV-Netz mitversorgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Wetterstraße in Trais in ca. 450 m Entfernung zum Planbereich. Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt über die oben aufgeführte Straße, die mit einem einseitigen Bürgersteig ausgestattet ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Hierbei handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen entsprechend der für eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m<sup>2</sup>, die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an die bestehende Siedlungsstruktur - Wohnbebauung an der Limesstraße - des Stadtteils Trais an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca.1,7 ha der nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Trais:

- Flur 2, Flurstücke 62 und 63 sowie 46/1 tlw., 64/1 tlw. und 35 teilw.

Innerhalb des Geltungsbereiches (10.617 m<sup>2</sup> = rd. 1,06 ha) werden rd. 8.400 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ca. 1.642 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche und 203 m<sup>2</sup> öffentliche Parkplatzflächen sowie 374 m<sup>2</sup> als Grünflächen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und Nutzung.



Abbildung 1: Luftbild Ausschnitt Stadtteil Trais mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans<sup>1</sup>

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker). Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch Grünland mit Streuobstbestand, westlich ebenfalls durch Grünlandflächen, östlich grenzt ein Feldweg und direkt daran die Landesstraße L 3131 an. Nördlich wird das Gebiet durch die bestehende Wohnbebauung an der Limesstraße in Trais begrenzt.

### 1.3 Planungsrechtliche Situation

#### Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche geplant sowie Fläche für die Landbewirtschaftung ausgewiesen. Weiterhin ist das Gebiet Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Die südlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Grünflächen werden Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.

<sup>1</sup> Datengrundlage Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation".

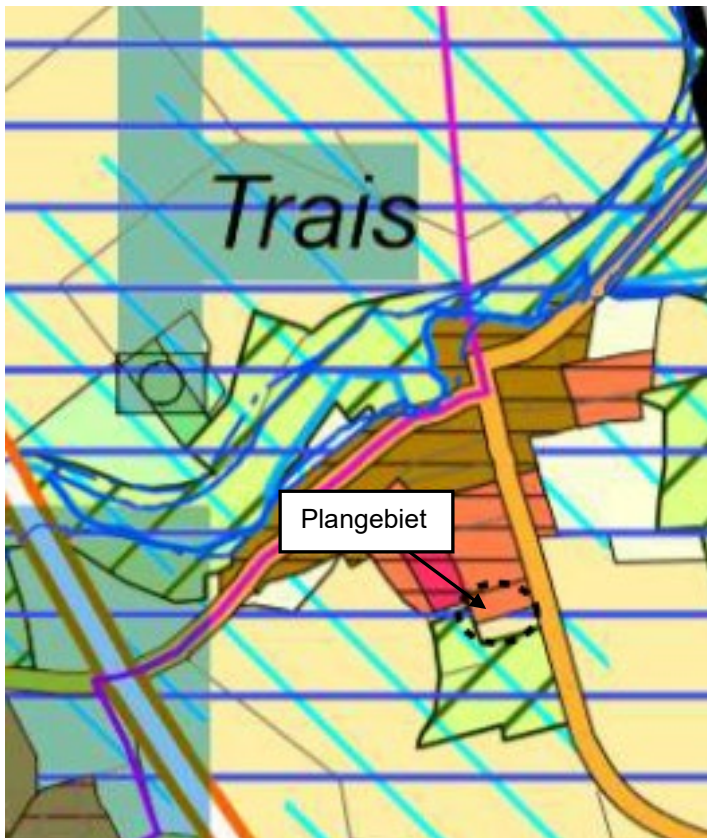


Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP 2010

### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich im Stadtteil Trais liegt noch kein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „In den Wingerten“ schafft somit erstmals Baurecht.

Nördlich des Plangebietes grenzt das bestehende Wohngebiet / Wohnbebauung des Stadtteils Trais an. Diese Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan „In den Wingerten“ aufgegriffen und fortgesetzt.

### Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Münzenberg ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Innerhalb des Stadtgebietes Trais stehen derzeit keine potenziellen Wohnbauflächen zur Verfügung. Die entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Münzenberg und auch im Stadtteil Trais stehen dem fehlenden Flächenpotenzial innerörtlich entgegen. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs die bestehende Wohnbebauung nach Außen entsprechend § 13b BauGB erweitert werden.

## 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden und Städte soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen. Aus diesen Gründen hat die Stadt Münzenberg hier im Stadtteil Trais die Fortführung der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung angedacht. Dabei soll auch einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft durch Schaffung neuer Wohnbauflächen in nicht zersiedelten Räumen bzw. in unbelasteter Landschaft entgegen gewirkt werden.

Aufgrund der stetigen Nachfrage potenzieller Bauherren und dem derzeitigen Mangel an freien Wohnbaugrundstücken werden durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen im Plangebiet zukünftig weitere Möglichkeiten zur Ansiedlung geschaffen.

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsvorschlag zu entwickeln, der sich in die angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur einfügt. Ziel dieser Planung ist es, den gestiegenen Wohnraumbedarf zu decken. Dabei sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen werden.

Die Mischung verschiedener Bauformen im Eigenheimbau soll ein breites nachfrageorientiertes Angebot schaffen.

Es wird eine intensive Durchgrünung des Gebietes durch eine offene Bauweise mit großem Anteil an nicht versiegelten Flächen angestrebt.

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan konzipiert.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen und Erschließungsanlagen
- Einbeziehung des Baugebietes durch intensive Begrünung in die Landschaft
- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen.

## 3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise wird die bestehende Nutzung nur weiterentwickelt, nicht aber generell ein neuer Siedlungsschwerpunkt geplant. Die nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Wohnbebauung ist baurechtlich gesichert und soll nun fortgeführt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem derzeitigen Mangel an freien Wohnbauflächen entgegen gewirkt werden und neue Möglichkeiten zur Ansiedlung im Stadtgebiet der Stadt Münzenberg, insbesondere hier im Stadtteil Trais geschaffen werden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Wingerten“ Im Stadtteil Trais wird entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, der Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden, und orientiert sich, zumindest was die Grundflächenzahl betrifft, an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Mit dieser ist eine flexible und den Wünschen des Grundstückeigentümers angepasste Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im benachbarten Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

#### Grundflächenzahl GRZ – 0,35 / 0,4 (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf 35 % der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf 40 % der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten. Die Festsetzungen der GRZ entsprechen der ortsüblichen Bestandbebauung, welche hier im Plangebiet fortgeführt werden soll.

Die GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Hierbei müssen die Baugrenzen sowie auch die Flächen mit naturschutzfachlichen Festlegungen auf jeden Fall beachtet werden.

#### Geschossflächenzahl GFZ – 0,7 (§ 20 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Geschossflächenzahl [GFZ] von 0,7 festgesetzt. Somit ist eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14, wie Balkone, Loggien, Terrassen bleiben hierbei unberücksichtigt.

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die nachfolgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

WA-Gebiet	Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes	FH Gebäude als Höchstmaß SD / WD / FD / PD / PDv	TH Gebäude als Höchstmaß SD / WD
WA1	I - II	10,00 m	7,00 m
WA2	II	11,00 m	7,00 m

SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach, PDv = verkürztes Pultdach

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Die maximale Traufhöhe gilt für alle Dachformen.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

Sowohl die First- als auch die Traufhöhe werden als Maße über der Bezugshöhe festgesetzt. Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken wird die Bezugshöhe an der Erschließungsstraße mit der jeweils festgesetzten Grundstückszufahrt ermittelt.

Grundsätzlich wird für den gesamten Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel-, Doppelhäuser) angeboten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern) dabei maximal zwei Wohnungen (WR) zulässig. Somit wird eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung im Stadtrandbereich von Trais erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt diese Begrenzung nicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Staffelgeschosse grundsätzlich zulässig, soweit diese kein Vollgeschoss bilden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, so dass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Entlang der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Landesstraße L 3131 sind entsprechend dem Hessischen Straßengesetz (§ 23 HStrG) innerhalb der Bauverbotszone (20 m längs der klassifizierten Straße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) die Errichtung von Gebäuden / Hochbauten unzulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).

### **3.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Vorbereiche von Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung des Stadt Münzenberg in der jeweils gültigen Fassung. Weiterhin sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Anordnung reiner Stellplätze ist auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Innerhalb der Bauverbotszone (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB) ist die Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig sowie ebenfalls die Errichtung von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden, um so eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort zu gewährleisten und weitere Flächenversiegelungen zu reduzieren.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, die „Dühbergstraße“ und „Limesstraße“. Die „Limesstraße“ ist in östlicher Richtung an die Landesstraße L 3131 angeschlossen. Das Plangebiet wird außerdem durch das bestehende ÖPNV-Netz mitversorgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Wetterstraße in ca. 450 m Entfernung zum Planbereich.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen bzw. öffentlichen Verkehrswege mit öffentlicher Nutzung sowie den festgesetzten Geh-,



Fahr- und Leitungsrechten (Benutzung zugunsten der Allgemeinheit). Die Erschließungsstraße wird als Ringstraße (Einbahnstraße) durch das Gebiet geführt.

#### Ruhender Verkehr

Die gesetzliche Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen. Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg.

Im Plangebiet selbst werden darüber hinaus öffentliche Parkplatzflächen ausgewiesen, die Besuchern zu Verfügung stehen.

#### Fuß- und Radwegerschließung

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt über die oben aufgeführten Straßen sowie einen festgesetzten Fußweg. Ein eigenständiges Radwegenetz ist nicht vorgesehen.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die Leitungsanlagen im Stadtteil Trais gesichert. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagwassers ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Stadtteil Trais durch die Stadt Münzenberg geplant. Dieses befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Trais, außerhalb des Geltungsbereiches.

In der Plandarstellung ist der derzeitige Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit dokumentiert. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung sowie Pflanzung zu berücksichtigen.

### **3.7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Die Begrenzung der Baudichte sowie die Festsetzungen zu Pflanzungen auf privaten sowie öffentlichen Grundstücken innerhalb des Plangebietes leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer guten Durchgrünung des Plangebietes selbst sowie gegenüber dem Außenbereich. Das Plangebiet wird so harmonisch an die bestehenden gut strukturierten Siedlungsflächen angefügt.

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in einem geringen Maße, zur Gliederung im Bereich der Straßenverkehrsflächen, vorgesehen. Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Darstellung zu pflanzen und zu pflegen. Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden (Artenauswahl der Hochstämme gemäß Pflanzenliste). Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft einzusäen.

Weiterhin gelten für das Plangebiet nachfolgende Regelungen bzw. Festsetzungen zu Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken, welche eine gute Durchgrünung des Gebietes und Einbindung in die Landschaft gewährleisten sollen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- Auf den westlichen Grundstücken ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze (zur L 3131 hin) ein 3 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen gemäß Darstellung zur Eingrünung der Grundstücke gegenüber der Landesstraße anzulegen und zu erhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- Die Pflanzung von nicht standortgerechten Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup>

Fläche unzulässig, soweit sie:

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
  - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

### Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:

#### **Bäume, Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 cm**

Acer campestre (Feldahorn)	Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnuß)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Malus sylvestris (Wildapfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyra (Holzbirne)	Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### **Obstgehölze, Hochstamm, StU 12-14 cm**

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

#### **Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch**

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	Cornus controversa (Etagenhartriegel)
Salix caprea (Sal-Weide)	

#### **Sträucher (Einfriedungen, Abpflanzungen, Hecken), mind. 2x. verpflanzt 60-100 cm hoch**

Berberis vulgaris (Sauerdorn, heimisch)	Berberis julianae (Großblättrige Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus mas (Kornellkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)
Philadelphus ‚Erectus‘ (Heckenjasmin)	Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Zierjohannisbeere)	Salix spec. (Weiden)
Spiraea thunbergii (Frühlings-Spiere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### **Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten, mind. 2x. verpflanz 60-100 cm hoch**

Buddleja davidii (Sommerflieder)	Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Deutzia hybrida (Deutzie)	Hamamelis mollis (Zaubernuss)
Hydrangea spec. (Hortensie)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Syringe vulgaris (Flieder)	Sommerspiere (Spirea bumaldii)
Wisteria sinensis (Blauregen)	Weigelia florida (Weigelie)

### **3.8 Technische Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße L 3131 sowie der Bundesautobahn A45 ausgehenden Emissionen. Das heißt, das gesamte Plangebiet befindet sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III.

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan nachfolgende textlichen Festsetzungen (Teil A, Punkt 8) zum Schutz vor Außenlärm:

- Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}^2$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $La^3$ ) entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 für den Lärmpegelbereich III von 65 dB(A) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

- In sämtlichen Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung einzubauen. Hiervon ausgenommen sind Schlafräume und Kinderräume und Kinderzimmer mit Fenstern in Richtung Osten.
- Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von Gebäudeteilen oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung ergeben als in dem Lärmgutachten Nr. T2380 vom 20. Mai 2020, aktualisiert am 01. Juli 2020 dargestellt wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Seiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen von Doppelhäusern soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende, unterschiedliche Gestaltung der Doppelhäuser verhindert werden. Für Nebenanlagen und Garagen werden Dächer festgesetzt, die die Anlage von Gründächern ermöglichen.

Um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

<sup>2</sup>  $R'_{w,}$  = Bau-Schalldämm-Maß; bauteilbezogene Kenngröße für die Luftschalldämmung und eine kennzeichnende Größe für Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

<sup>3</sup>  $La$  = Außenlärmpegel

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

### **3.9.1 Äußere Gestaltung**

#### Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie oder Erdwärme sind unter Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Von den verwendeten Materialien (Dacheindeckung, Fassadenelement sowie Solaranlagen, Zäune etc.) dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Zulässig sind Staffelgeschosse mit allseitigem Rücksprung von mind. 1,0 m, außer im Bereich des Treppenhauses.

#### Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

#### PKW - Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweiligen gültigen Fassung.

### **3.10 Sonstige Hinweise / Empfehlungen**

#### **3.10.1 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die „Allgemeine Sorgfaltspflicht“ im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten ist.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Stadt eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### **3.10.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen im Gebiet der Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn mitzuteilen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen durchgeführt werden können. Die Baubeobachtungen sind kostenlos. Mit Verzögerungen der Bauarbeiten ist nicht zu rechnen.

### 3.10.3 Sicherstellung von Rettungswegen

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

### 3.10.4 Bodenschutz

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

### 3.10.5 Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

### 3.10.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

### 3.10.7 Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaß-

nahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### **3.10.8 Immissionsschutz**

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der östlich des Plangebietes tangierenden Landesstraße L 3131 sowie der westlich verlaufenden Bundesautobahn A5 ausgehenden Emissionen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III.

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen in Teil A Punkt. 8 sind einzuhalten.

### **3.10.9 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (festgesetzt am 24.10.1984, St.Anz. 48/84 S. 2352 in der im Staatsanzeiger 30/1988 S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Münzenberg, Brunnen Trais“ (St.Anz. Nr. 48/06 S. 2728 vom 08.11.2006).

Die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

## **4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße L 3131 und Bundesautobahn A45 ausgehenden Emissionen. Die Bundesautobahn A 45 verläuft westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 450 m. Die Landesstraße grenzt direkt östlich des Plangebietes an.

Das gesamte Plangebiet befindet sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III. Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Die Festsetzungen im Teil A Punkt 8 sind entsprechend zu beachten.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen vorhanden oder zulässig. Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

## 5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>4</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>5</sup> im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Wir darauf hin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.) hingewiesen.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

<sup>4</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>5</sup> § 2 V BBodSchG

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (festgesetzt am 24.10.1984, St.Anz. 48/84 S. 2352 in der im Staatsanzeiger 30/1988 S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Münzenberg, Brunnen Trais“ (St.Anz. Nr. 48/06 S. 2728 vom 08.11.2006).

Entsprechende Vorgaben und Regelungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich Dühbergstraße am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu herzustellen und zu planen.

### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **8 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

## **9 Kosten**

Der Stadt Münzenberg entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans Erschließungs- und Planungskosten für das Gebiet. Diese können durch den Verkauf der Baugrundstücke ausgeglichen werden.



## 10 Umweltsteckbrief

### 10.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird wie auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

#### Allgemein

Die aktuelle Ausstattung der Fläche definiert sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden grenzt die bereits bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten verläuft die Landesstraße L3131 parallel zum Gebiet, die über die Limes- und Dühbergstraße die Erschließung des Planvorhabens sichert. Südlich an das Planvorhaben schließt sich eine Streuobstwiese an das Gebiet an, welche einen fließenden Übergang zum Landschaftsbild darstellt. Diese gehört jedoch nicht zum Geltungsbereich und ist somit nicht von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan sieht Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche vor. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,06 ha.

#### Arten, Biotop und biologische Vielfalt

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) sowie im geringen Umfang durch die westlich sowie östlich entlang der Ackerflächen verlaufenden Feldwege und stellt selbst keinen besonderen / bedeutenden Lebensraum dar und wird als artenarm eingestuft. Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden (vgl. Anhang 1 – Bestandkartierung). Südlich des Plangebietes befindet sich ein Streuobstbestand und westlich grenzt eine Extensivwiese (Kompensationsfläche) an. Diese Flächen, welche auch einen geeigneten Lebensraum z.B. für die Avifauna darstellen, werden durch das Vorhaben nicht berührt. Daher sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Boden

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande des Siedlungsgebietes des Stadtteils Trais. Diese sind als Ackerfläche ausgewiesen und aufgrund der intensiven Nutzung anthropogen überformt. Bei den im Plangebiet natürlich vorkommenden Böden handelt es sich hauptsächlich um Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken (BodenViewer Hessen). Das Ertragspotenzial dieser Böden ist gering bis mittel. Das Nitratrückhaltevermögen gering. Bei den Flächen handelt es sich um Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem Basenhaushalt. Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen auf den Boden bzw. Bodenhaushalt durch die Planung beziehen sich auf die Flächenversiegelung. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Versickerung reduziert und die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) des Bodens beeinträchtigt bzw. gänzlich zerstört. Die Böden des Plangebietes sind jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenflächen und Grünflächen, so dass mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche reduziert werden können und somit als nicht erheblich eingestuft werden.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer (Stille- und Fließgewässer) im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes (Schutzzone I) sowie im Bereich des Wasserschutzgebietes „Münzenberg, Brunnen Trais“ (Schutzzone III). Das bedeutet, dass hier besondere Bestimmungen und Regeln zum Schutz des Grundwassers gelten, welche im Zuge des Baus zwingend zu beachten sind. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Hinweise.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der angestrebten mittleren Baudichte wird nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgegangen. Die Schaffung von öffentlichen sowie

privaten Grünflächen sowie die Festsetzungen zu Pflanzungen und zur Gestaltung von Nebenanlagen tragen dabei zur Vermeidung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

#### Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen und der Lage am Rande der Siedlungsflächen von Trais ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Die umliegenden Flächen können weiterhin als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete fungieren.

#### Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dabei die bestehende als auch die zukünftige Bebauung und Erschließung. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Erschütterungen, Staub und elektromagnetische Felder) sind nicht zu verzeichnen, mit zusätzlichem Verkehr in einer erheblichen Größenordnung ist nicht zu rechnen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich am Rande der Ortslage Trais einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und derzeit keinen relevanten Erholungswert aufweist.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der östlich des Plangebietes tangierenden Landesstraße L 3131 sowie der westlich verlaufenden Bundesautobahn A45 ausgehenden Emissionen. Das gesamte Plangebiet befindet sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Unter Einhaltung dieser Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung zu erwarten.

#### Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sowie Denkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden, welche der Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen dienen.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung) des Stadtteils Trais an. Das Plangebiet selbst wird im Bestand als Ackerland charakterisiert. Die Dühbergstraße endet momentan ausgebaut am Ende der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und führt von da als Wirtschaftsweg entlang des Plangebietes.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ist eher von untergeordneter Bedeutung. Einziger prägender Gehölzbestand ist die südlich befindliche Streuobstwiese, welche sich jedoch außerhalb des Plangebietes befindet und so einen schönen Übergang von Wohnbebauung zur freien Landschaft im Süden des Plangebietes darstellt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen. Zudem dienen die Festsetzungen zur Gestaltung öffentlicher sowie privater Grünflächen im Bebauungsplan der Entwicklung einer landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes.

#### NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete und -objekte

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne des §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden strenggenommen, wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung

bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit der v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Wasser, Luft, Klima, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert.

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie Boden / Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Nutzungen) und geringen Biotopausstattung bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht auszugehen.

#### Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter des UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Zudem enthält der Bebauungsplan nachfolgende Hinweise und Empfehlungen sowie Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft:

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung der überbaubaren Grundfläche mit GRZ 0,35 (WA1) und GRZ 0,4 im WA 2
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Herstellung von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten)
- Hinweise zum Bodenschutz und Umgang mit Niederschlagswasser

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken
- Festsetzungen von Dachbegrünungen auf Flachdächern / Garagen / Carports
- Hinweise zum Schutz angrenzender Vegetationsbestände
- Hinweise zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten zum Schutz wildlebender Tiere

#### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

#### Schutzgut kulturelles Erbe (Kultur und Sachgüter)

- Hinweise auf evtl. Vorkommen von Bodendenkmälern und den Umgang beim Fund

---






## 11 Quellenverzeichnis

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand: 2020) BodenViewer Hessen, [bodenviewer.hessen.de](http://bodenviewer.hessen.de)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J): GruSchu <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J): LärmViewer Hessen - <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>
- Klima: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/>
- Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)
- Schall-Gutachten Nr. T 2380 vom 01.07.2020; TÜVHessen

## Anhang 1: Bestandskarte Biotop-/Nutzungstypen



### Legende

	11.191	Acker, intensiv genutzt	9390 m <sup>2</sup>
	10.610	bewachsener, unbefestigter Feldweg	1.227 m <sup>2</sup>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		<b>10.617 m<sup>2</sup></b>
	geplante Flurstücksteilung		
	Kataster		



Stadt Münzenberg, Stadtteil Trais

**Bestandsflächenplan**  
"In den Wingerten"