



**Gemeinde Grasellenbach**

**Bebauungsplan  
„Herner Allee“**

**Ortsteil Hammelbach**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Vorentwurf**

**01. März 2024**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
M. Sc. Lisa Paliga**



**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.  | Planungsrechtliche Grundlagen .....  | 3  |
| 4.1 | Regionalplan .....   | 3  |
| 4.2 | Flächennutzungsplan .....  | 4  |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung .....  | 5  |
| 4.4 | Informelle Planungen .....   | 5  |
| 4.5 | Schutzgebiete .....  | 5  |
| 4.6 | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....  | 5  |
| 4.7 | Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz ..... | 5  |
| 5.  | Aufstellungsverfahren .....  | 6  |
| 5.1 | Verfahrensstand .....  | 7  |
| 6.  | Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....   | 7  |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung .....  | 7  |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....  | 8  |
| 6.4 | Festsetzungen nach Landesrecht .....   | 9  |
| 6.5 | Sonstige Festsetzungen und Hinweise .....  | 9  |
| 7.  | Naturschutz und Landschaftspflege .....  | 10 |
| 8.  | Erschließung .....   | 12 |
| 8.1 | Verkehr .....  | 12 |
| 8.2 | Ver- und Entsorgung .....  | 13 |
| 9.  | Immissionsschutz .....   | 14 |
| 10. | Flächenbilanz und Bodenordnung .....   | 14 |

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Osten des Ortsteils Hammelbach. Er umfasst die Flurstücke 26/7, 27/4 (tlw.), 27/7 (tlw.) und 35/2 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Hammelbach. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,79 ha.

## 2. Bestand

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Auf den Flurstücken 27/4 und 27/7 ist bereits ein ausgebauter Weg mit Wendeschleife vorhanden. Westlich des Plangebietes sowie auch mit etwas Abstand nördlich schließt Wohnnutzung an. In Richtung Osten befinden sich Waldflächen. Südlich befindet sich das ehem. Kindererholungsheim der Stadt Herne/Westfalen. Weitere Aussagen zum Bestand sind der Bestandskarte (Abb. 3) im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Herner Allee“ zu entnehmen.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von an den Siedlungsraum angrenzenden Bauplätzen für Wohnbebauung. Die Nachfrage nach Bauplätzen durch Einheimische ist akut vorhanden, weshalb der Wohnraumbeschaffung nachgekommen werden und eine kleinräumige Siedlungserweiterung stattfinden soll. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, um den akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

Seit langem schon ist es die Planungsabsicht der Gemeinde, den Bereich oberhalb der „Herner Allee“ einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies spiegelt auch die Darstellung als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan von 2006 wider. Das nördlich der „Herner Allee“ angrenzende Flurstück 26/7 war im Besitz der Stadt Herne/Westfalen ebenso wie das Flurstück 27/7, auf dem sich das ehemalige Kindererholungsheim der Stadt Herne befindet. Die Stadt Herne war auch nach Schließung des Kinderheims nicht bereit, einer Erschließung des Gebiets oberhalb der Herner Allee unter Einbeziehung des Flurstücks 26/7 oder auch nur einer Anbindung des Gebiets durch ihre Parzelle hindurch zuzustimmen. Da dem nun zugestimmt wurde, ist eine Bebauung möglich.

Die stattgefundenen Ansprachen zur Aktivierung von Baulücken hat überwiegend funktioniert, sodass nur noch vereinzelte Baulücken im Ortsbereich von Hammelbach vorhanden sind. Diese sind jedoch in privater Hand und eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Die privaten Eigentümer sind weder bereit diese zu verkaufen noch zu bebauen. Somit bestehen in Hammelbach aktuell keine weiteren Möglichkeiten, die Nachfrage nach Bauplätzen kurzfristig zu decken.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen (RP DARMSTADT 2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Überlagert wird das Gebiet durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Da keine Vorranggebiete Siedlung Planung in Grasellenbach im Regionalplan Südhessen 2010 vorhanden sind, kann das Gebiet am Rande der Ortslage unter bestimmten Bedingungen für die Neuausweisung von kleinräumigen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung in Anspruch genommen werden. Zwar handelt es sich nicht um ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, jedoch befindet sich die Fläche bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach von 2006 als geplante Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wurde vom Regierungspräsidium am 16.02.2006 genehmigt. Im Sinne des Gegenstromprinzips sind bei der Aufstellung der Regionalpläne auch die Darstellung der Flächennutzungspläne zu beachten. Da hier der Flächennutzungsplan älter als der Regio-

nalplan ist, ist davon auszugehen, dass die Planung dennoch als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, anzusehen ist.

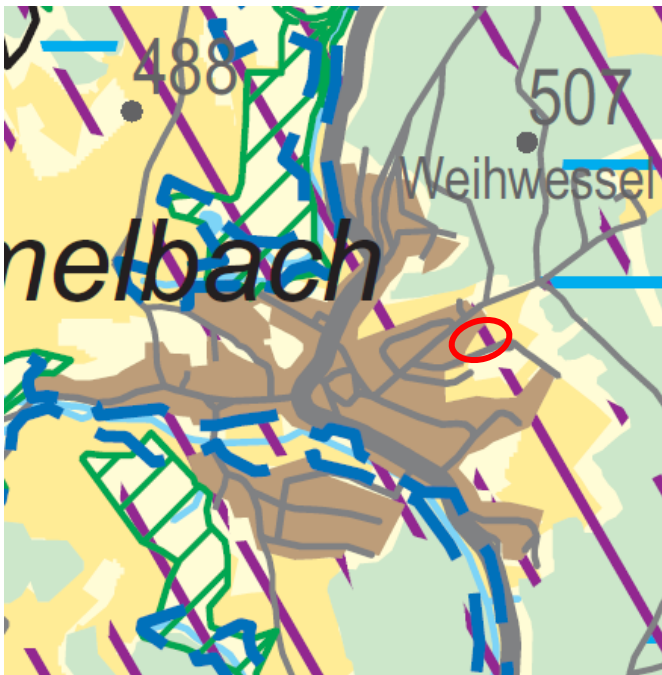


Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen (RP Darmstadt 2010), unmaßstäblich

Gemäß Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen ist bei ländlichen Siedlungstypen, in den das Plangebiet eingestuft wird, eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten. Wie eine beispielhafte Grundstückseinteilung aufzeigt, sind künftig 7 Bauplätze realistisch. Bei festgesetzten maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude würden somit 14 Wohneinheiten erreicht werden können. Das Allgemeine Wohngebiet weist eine Größe von rd. 0,54 ha auf. Der umsetzbare maximale Dichtewert liegt somit mit 7 Gebäuden á 2 Wohneinheiten bei einer Auslastung von 33 WE/ha (14 WE / 0,54 ha). Die Dichtevorgabe aus dem Regionalplan wird somit eingehalten.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach (rechtskräftig seit 25.05.2006) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung stimmt mit der Planung überein. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

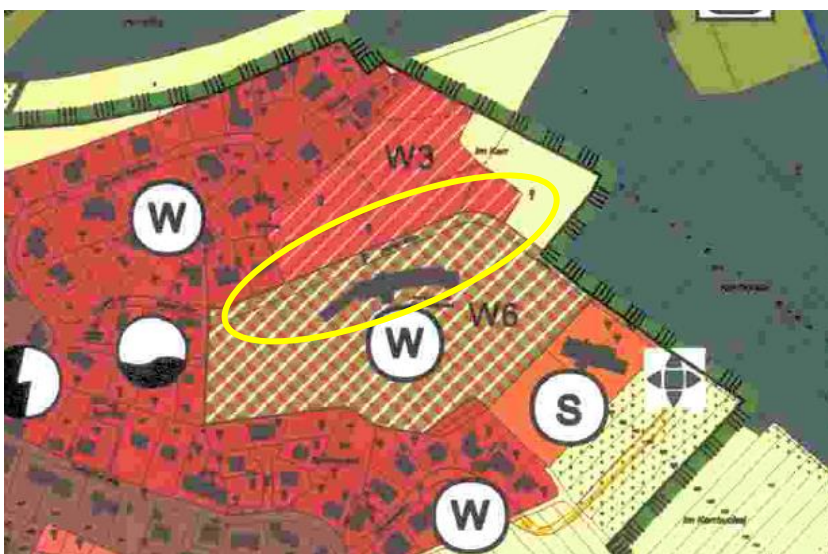


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Grasellenbach 2006, unmaßstäblich

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 4.4 Informelle Planungen

Es existieren keine informellen Planungen für das Vorhaben.

### 4.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

In ca. 200m m Entfernung beginnt das Trinkwasserschutzgebiet, WSG Brunnen und Quellen Graselbach (431-066). Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### 4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und 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 wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Im Rahmen baugrundtechnischer Untersuchungen, durchgeführt durch AninA GmbH & Co. KG (Angewandte Ingenieurgeologie & Altlastenuntersuchung/-sanierung) aus Darmstadt, wurden dem Untergrund in der Projektfläche Asphalt- und Bodenproben entnommen. Im Schotter (Anschlussbereich zum Thorweg) und in der Wegebefestigung konnte eine erhebliche Arsenbelastung festgestellt werden. Es wird empfohlen diese Bodenmischprobe auf Ergänzungsparameter der Deponieverordnung zu analysieren. Der betroffene Bereich ist allerdings nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und liegt nicht in seinem Geltungsbereich. Die weiteren Bodenproben wiesen keine grenzwertüberschreitenden Parameter auf. Details sind in dem 1. Geotechnischen Bericht vom 27.07.2022 sowie in dem abfalltechnischen Prüfbericht vom 29.07.2022 der AninA GmbH & Co. KG nachzulesen.

Bei Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch im Rahmen Baumaßnahmen gilt:

- Unterhalb von 2m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb von 2m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten Bereich darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

- 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.

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.

## 5. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan sollte zunächst im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, da er die dort genannten Voraussetzungen erfüllt. Daher wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Nach aktueller Rechtsprechung ist die Wahl des § 13 b BauGB nicht mehr möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen daher nicht vor. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von einem Monat gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da dafür keine wichtigen Gründe vorliegen und der Plan bereits einmal veröffentlicht wurde.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

## 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 16.12.2021; gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht: 12.01.2022

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx,  
Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

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

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird entsprechend der o.g. Zielsetzung und der umgebenden Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig, da die Wohnfunktion im Plangebiet weiterhin gestärkt und mögliche Nutzungskonflikte aufgrund des Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen werden sollen. Räume für Selbstständige oder auch Homeoffice sind durch § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximalen Vollgeschosse gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO geregelt. Dabei wird die GRZ im Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Das Einfügen in die angrenzende Siedlung sowie die anschließende offene Landschaft wird somit gewährleistet.

Es wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zudem ist ein Staffelgeschoss zulässig, sofern es nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Staffelgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie die lichte Raumhöhe von 2,30 m über mehr als 3/4 der Brutto- Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. In Verbindung mit den Festsetzungen zur First- und Traufhöhe soll zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung im Wohngebiet erreicht werden, um die neu entstehende Bebauung der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung anzupassen und eine Einbindung in das Landschaftsbild gerade bei der vorliegenden Hanglage zu gewährleisten. Die Festsetzungen unterstützen eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und dürfen nicht überschritten werden.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 5 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 8 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Angaben zur Trauf- und Firsthöhe ist das vorhandene Gelände. Dabei ist die mittlere Höhe des überdeckten Geländes an jeder Seite des Gebäudes maßgebend.

Auf der Maßnahmenfläche F1 ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzurichten. Dazu sind verteilt auf der Fläche zum einen sechs Stein-/Sandhaufen herzustellen, die mit Astwerk abzudecken und mit einem Hasenschutzzaun zu versehen sind. Zum anderen sind fünf Asthaufen als Schutz für die Eidechsen herzurichten. Die restliche Fläche ist als Extensivwiese und Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist während der Umsiedlungszeit mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Im Herbst nach Beendigung der Umsiedlung ist dieser wieder abzubauen. Um eine langfristige Eignung des Ersatzlebensraumes zu gewährleisten, ist über ein angepasstes Pflegekonzept die Fläche offen zu halten und eine Verbuschung zu vermeiden. Die Fläche ist dazu alle zwei Jahre einmalig im Spätherbst zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf der Fläche vorkommende Zauneidechsen während ihrer Aktivitätsphase auf die Maßnahmenfläche F1 fachgerecht umzusiedeln. Vor Beginn der Bauarbeiten, aber während der inaktiven Zeit der Zauneidechsen ist eine Mahd erforderlich, bei welcher die Vegetation sehr kurzgehalten sein muss. Das Mahdgut ist daraufhin vollständig zu entfernen. Zugleich sind abgrenzbare Versteckmöglichkeiten im Baufeld (wie Stein- oder Totholzhaufen) per Hand während der aktiven Zeit der Zauneidechsen zu entfernen. Im Anschluss daran erfolgt die Abgrenzung des Baufeldes mit Reptilienzäunen.

Um ein Eindringen sowie eine Tötung von Reptilien in das Baufeld bzw. während der Bauarbeiten zu verhindern, ist ein Reptilienschutzzaun nach der Umsiedlung der Zauneidechsen um die Flächen des Eingriffsbereichs aufzustellen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten regelmäßig auf seine Funktionalität durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung einer abweichenden Bauweise sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Hausform sichergestellt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baufeldern bestimmt. Die Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Um die Nutzung der Flächen variabler und damit angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, wird ein großes Baufenster festgesetzt, da dieses einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen hat. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. des jeweiligen Baugebietes, bzw. entlang der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 3,0 m. Die Baugrenzen im östlichen Bereich werden in einem Abstand von 30 m zum Wald festgesetzt - dadurch soll ein ausreichender Waldabstand hin zu Hauptgebäuden im Wohngebiet eingehalten werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine große Dispositionsfreiheit für die künftigen Bauherren, zugleich werden aber großvolumige Baukörper und eine zu enge Bebauung im Ortsrandbereich durch die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung verhindert. Ziel ist, dass sich die neu entstehenden Baukörper hinsichtlich ihres Bauvolumens in das Ortsbild einfügen und eine Angleichung an die umgebenden Wohngebäude stattfindet. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Baukörpern bis zu einer Länge von höchstens 15 m möglich; der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Da die angrenzende Wohnbebauung von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Die Gemeinde



begrenzt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, um zu verhindern, dass sich im Baugebiet der Charakter eines bisher meist mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes durch das Hinzukommen größerer Mehrfamilienhäuser nachhaltig verändert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen, der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachgestaltung auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Diese werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Gestaltung der laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen nach HBO getroffen. Demnach sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische Arten zu verwenden (vgl. Empfohlene Gehölzarten). Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter (Kies-/Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren muss ermöglicht werden. Das bedeutet, dass ein Abstand von mind. 15 cm zum Boden einzuhalten ist.

Damit sich die Bebauung im Plangebiet an die umgebende Bebauung sowie die ortstypische Gestaltung anpasst wird hinsichtlich der Dachgestaltung folgendes festgesetzt: Zu den zugelassenen Dachformen gehören ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40°. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Der Dachüberstand (Dachvorsprung) muss mindestens 0,5 m betragen. Als Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen. Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

#### 6.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- **Solaranlagen**

Die Gemeinde Grasellenbach verfolgt im Plangebiet das Ziel, den Strom- und Wärmebedarf - soweit wie möglich - durch die Erzeugung mit erneuerbaren Energien zu decken. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können für die Errichtung von Gebäuden bestimmte Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden. Daher wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der

Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude; Dachaufbauten oder Bäume oder von anderen Nutzungen belegte Dachteile (Fenster, Gauben, Einschnitte, Aufbauten, Abstandsflächen zu den Dachrändern).

Die Festsetzung zu Solaranlagen stellt hierbei eine Maßnahme zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Förderung der lokalen Energieversorgung dar. Hierfür soll das vorhandene Potenzial der zukünftigen Dachflächen gerade aufgrund der Südhanglage des Plangebietes zur Nutzung der solaren Energie genutzt werden.

Die Solarpflicht setzt die städtebaulichen Belange der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und der örtlichen Energieversorgung mit Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) um. Die Energiebedarfe die im Plangebiet vorhanden sind bzw. entstehen, sollen durch die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen (wenigstens teilweise) durch die nutzbaren erneuerbaren Energien im Plangebiet gedeckt werden. Durch die Zunahme der örtlichen Stromversorgung durch Solarenergie erhöht sich die Resilienz in Bezug auf zentrale Energieinfrastruktur und reduziert den Einsatz fossiler Energieträger. Mit der Festsetzung zu Solaranlagen kann der Anteil erneuerbarer Energien zur Stromversorgung erhöht werden und trägt dadurch indirekt auf lokaler Ebene zur Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 5 Nr. 7a, e BauGB) bei. Es werden durch die Nutzung solarer Energie keine Luftschadstoffe freigesetzt und zudem werden an anderer Stelle Schadstoffe durch Stromerzeugung reduziert.

Zusätzlich stellt die Nutzung von Dachflächen durch Solaranlagen eine naturschonende Weise dar, ohnehin bebaute Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien zu nutzen und somit den Ausstoß energiebedingter Treibhausgasemissionen zu mindern.

Eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verpflichtende Installation von Solaranlagen ist, dass die Bestimmung angemessen und verhältnismäßig, das heißt wirtschaftlich zumutbar, ist. Es wurde gesehen, dass zur Bebauung demnach zusätzliche Investitionskosten auferlegt werden. Die Zusatzinvestition wird jedoch als verhältnismäßig und eine Refinanzierung grundsätzlich als realistisch bewertet.

Im Rahmen der Grundrechte (Eigentumsfreiheit und Baufreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG, Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG) werden im Bebauungsplan die energetischen städtebaulichen Belange ausgestaltet, jedoch mit möglichst geringfügigen Einschränkungen. Die Festsetzung legt die Installation von Solaranlagen (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) fest, lässt jedoch noch Gestaltungsspielräume. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden demnach nicht gemacht. Somit kann selbst entschieden werden, ob die Solarenergie für die Eigenversorgung, für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination eingesetzt wird.

- **Waldflächen**

Östlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Daher wird auf die Gefahren für die angrenzenden baulichen Anlagen (umstürzende Bäume, Waldbrandgefahr), die von den östlich des Plangebietes angrenzenden Waldflächen ausgehen, sowie den Gefahren für den Wald (Brandgefahr) hingewiesen. Auf die Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers wird hingewiesen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte im Juni 2022. Zur Ermittlung der faunistischen Ausstattung des Plangebietes wurden Erfassungen von April bis August 2022 vorgenommen.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen übrigen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchgeführt werden.

Zum Zweck des Boden- und Grundwasserschutzes wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Dies gilt auch für die Erneuerung von Bodenbelägen. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Baugenehmigungsplanung ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) vorzulegen ist, in dem die das jeweilige Bauvorhaben betreffenden grünordnerischen und ggf. artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhalt/Neuanpflanzung von Gehölzen, Art und Umfang der versiegelten Flächen und Vegetationsflächen) übernommen und konkretisiert werden.

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

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen durch die Beschränkung der Bodenversiegelung und der Grundfläche für Gebäude. Darüber hinaus wird auf § 55 (2) WHG verwiesen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes dient die Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

- **Empfehlungen**

Es wird hinsichtlich der Regionalität von Pflanz- und Saatgut empfohlen, dass das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen sollte. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden; dies solle auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen beachtet werden.

Um eine Beeinträchtigung von an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbeständen durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugteilen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu sind während der Bauzeit die Gehölzbestände zu Baustellenflächen mit einem Schutzzaun abzuzäunen. Die für den genannten Zweck geeigneten Zaunanlagen sind während der gesamten Bauzeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen. Die korrekte Errichtung der Schutzzäune und ihre Funktionsfähigkeit sind zu überwachen.

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehr

- **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Hammelbach. Seine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz kann über die bestehenden Verkehrswege erfolgen.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes dient die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Weiterführung der Herner Allee, die die Baugrundstücke zusätzlich mit einer Wendeschleife erschließt.

Um die zukünftige Erschließung der Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs weiterhin zu ermöglichen, wird ein Straßenanschluss entsprechend vorgesehen.

- **Fußgänger**

Die Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch die festgesetzte Straße gegeben.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist über die bestehenden Gehwege des angrenzenden Siedlungsbestandes und gleichwohl durch Weiterführung der Herner Allee gegeben.

- **ÖPNV-Anbindung**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hammelbach Markt“ liegt in rund 400 m Entfernung westlich des Plangebietes. Von hier sind u.a. Fahrten in Richtung Heppenheim, Wald-Michelbach, Fürth und Rimbach möglich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz und auch überregionale Verbindungen sind dadurch gesichert.

- **Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

- **Versorgung**

Für die Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Leitungen und der Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die Wasserversorgung kann über die bestehenden örtlichen Anlagen gesichert werden.

- **Niederschlagswasser und Baugrund**

Grundsätzlich gilt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, 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 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden im Zuge der Bauausführung bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellergeschossen als sog. weiße Wanne u.ä.) vorzusehen sind, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleistet. Zusätzlich sind aufgrund der wechselhaften Untergrundsituation im Plangebiet weitere den einzelnen Bauvorhaben örtliche angepasste baugrundtechnische Erkundungen notwendig.

Die Arbeitsblätter DWA-A 102-1, DWA-A 102-2, DWA-A 102-3, DWA-A 102-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

- **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Herner Allee erfolgen. Laut hydraulischer Berechnung ist weiterhin, d.h. nach Anschluss der geplanten Neubebauung, mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Kanals auszugehen.

Um den Mischwasserkanal dennoch zu entlasten und um Versickerungsprobleme zu vermeiden wird hinsichtlich des Niederschlagswassers empfohlen, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Freiflächenbewässerung) zu nutzen.

- **Brandschutz**

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Die Mindestanforderungen der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) aus dem Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) und der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sind bei der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.

Die Gemeinde Grasellenbach hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet wird. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet sollte als Grundsatz eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen (§ 3 (1) Nr. 4 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

## 9. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht auszugehen.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,79 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

| Flächenart  | Flächenanteil<br>(in m <sup>2</sup> ) | Gesamtfläche<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b><br>davon überbaubar mit Wohngebäuden | 2.145                                 | 5.362                                |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>  |                                       | 2.379                                |
| <b>Maßnahmenfläche F1</b>   |                                       | 182                                  |
| <b>Gesamtfläche</b>   |                                       | 7.923                                |

Rundungsdifferenzen sind möglich

Grasellenbach/Aßlar, 01.03.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*J. Anelt*