

Bebauungsplan

"In den Haingärten"

Gemeinde Wölfersheim
OT Melbach

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Auslegung

im Verfahren gemäß §13a BauGB

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str. 10

63505 Langenselbold

Langenselbold,
30.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Veranlassung und Ziele	1
3	Bodenschutz	1
4	Klimaschutz	1
5	Vorgaben übergeordneter Planung	2
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	2
5.2	Schutzgebiete	2
6	Rahmenbedingungen	3
6.1	Lage im Raum	3
6.2	Bestandserfassung	3
6.3	Altablagerungen	3
6.4	Kampfmittel	3
6.5	Geologie / Boden	3
6.6	Wasser	4
6.7	Klima	4
7	Planung	5
7.1	Planungsvorgaben	5
7.2	Verkehrerschließung des Baugebietes	5
7.3	ÖPNV	5
7.4	Baugebiet und dessen Bebauung	5
7.5	Textliche Festsetzungen	6
8	Eingriff und Ausgleich/Artenschutz	13
9	Plandaten	15
10	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	16
10.1	Wasserwirtschaftliche Belange	16
10.1.1	Überschwemmungsgebiet	16
10.1.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	16
10.1.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
10.1.4	Abwasserbeseitigung	18
10.1.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	19
10.2	Stromversorgung	19

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer Sitzung am 10.05.2021 mit Aktualisierung vom2025, die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Haingärten“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 0,3 ha bauplanungsrechtlich neu zu regeln.

Da es sich um einen Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenstadtbebauungsplan) angewandt.

2 Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Unterzentrums im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Aufgabe, die Funktion als Wohn- und Arbeitsbereich zu sichern.

Es besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Wölfersheim möchte daher mit dieser Planung weitere Wohnbauflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stellen.

Am Nordrand soll eine verbreiterte Verkehrsfläche geregelt werden.

3 Bodenschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils Melbach auf ehemals bereits bebauten Grundstücken. Dies dient dem Bodenschutz zur Vermeidung von alternativer Bebauung im Außenbereich.

4 Klimaschutz

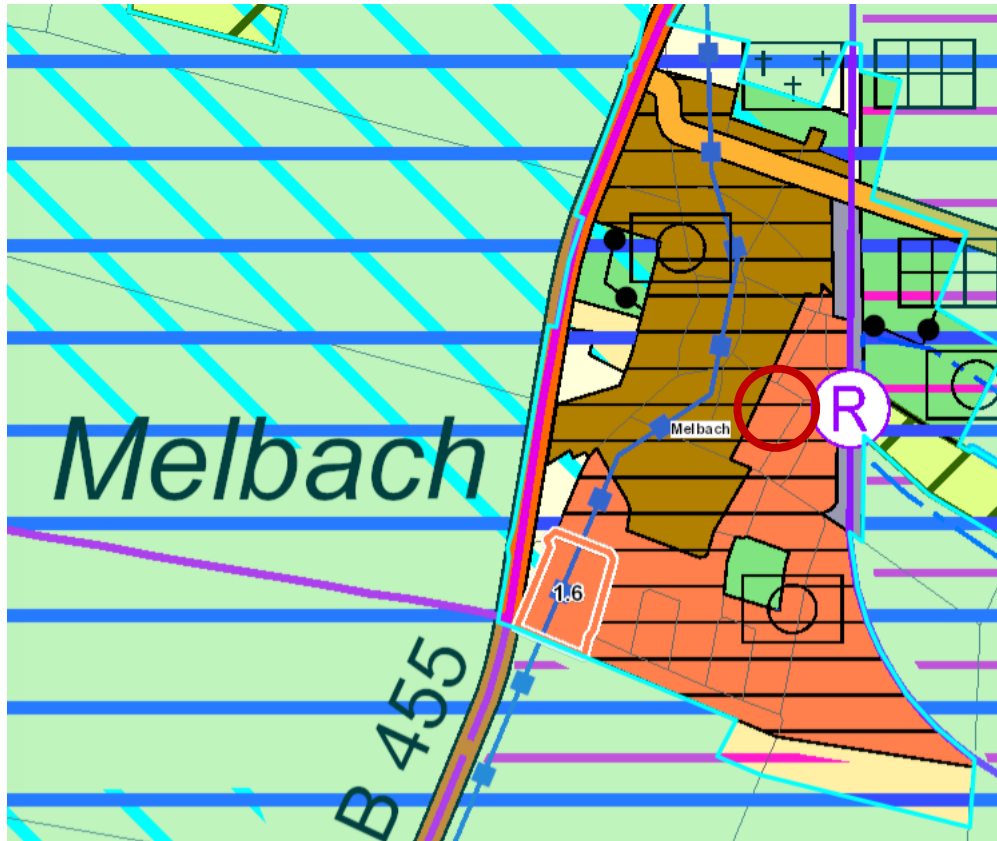
Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils Melbach auf ehemals bereits bebauten Grundstücken. Die Flächengröße der nunmehr bebaubaren Flächen werden keine merklichen Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Zudem dient die Nachverdichtung dem Klimaschutz zur Vermeidung von alternativer Bebauung im Außenbereich.

5 Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Die Planfläche ist im RegFNP 2010 als:

- Wohnbaufläche-Bestand dargestellt.



Planungsraum

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht. Alle Bau-maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Lage im Raum

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich zur Haupteinheit Wetterau. Der Ortsteil Melbach liegt in der naturräumlichen Untereinheit Horloffniederung.

Das Landschaftsbild zeichnet sich durch seine weite überwiegend ackerbaulich genutzte Ebene aus. Die Wetterau ist die innerhalb des Rhein-Main- Tieflandes fruchtbarste Lößlandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens.

Die Gemeinde Wölfersheim, bestehend aus den Ortsteilen Berstadt, Melbach, Södel, Wohnbach und Wölfersheim liegt im nördlichen Bereich des Wetteraukreises, nordöstlich von Friedberg.

Die Gemeinde Wölfersheim ist an die überregional bedeutsamen Verkehrsstraßen der A45 / A5 / A3 / B 455 und B 489 sowohl in den Ballungsraum Rhein-Main als auch an den nordhessischen Raum angebunden. Wölfersheim wird durch die Bahnlinie 31 Wölfersheim-Beienheim-Friedberg bedient.

Das Planungsgebiet liegt mittig im Ortsteil Melbach.

6.2 Bestandserfassung

Die Planfläche ist weitgehend eben und liegt auf ca. 151.00 m ü NN

Das Gelände wird nicht mehr genutzt und wurde freigeräumt. Gehölzbestände finden sich nicht.

Hinweise auf Strukturen, die eine artenschutzrechtliche Betrachtungen erfordern, bestehen nicht. Es ist nicht mit geschützten Tierarten zu rechnen.

6.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

6.4 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

6.5 Geologie / Boden

Die postbasaltisch entstandene tektonische Senke erstreckt sich von Nord nach Süd verlaufend entlang des Westrandes des Vogelsberges.

In dem langsam sinkenden Horloffgraben bildeten sich Braunkohlen. Zwei Lager beginnen bei Inheiden und streichen südwestlich nach Wölfersheim, wo sie sich zu einem südlich streichenden Lager vereinigen.

Erdgeschichtlich ist der Untersuchungsraum dem Tertiär, genauer dem Jung-Pilozän zuzuordnen.

Das Ausgangsgestein Löss verwitterte zu schwach lehmigem Schluff bis tonigem Lehm, auf denen sich Böden mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe bilden.

Da das Plangebiet bereits bebaut war, ist nicht mehr mit natürlich anstehendem Boden zu rechnen.

Bei der Realisierung der Planung wird kein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und kein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden keinen zusätzlichen Lebensraum für Fauna und Flora.

6.6 Wasser

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstock beträgt < 2 l/s. Es liegt ein schlecht durchlässiger Grundwasserleiter mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von 18- 24°d.H. ziemlich hart.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

6.7 Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warmgemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppern) zuzuordnen.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 550-600 mm/Jahr und die größte Niederschlagshöhe bei 800-900 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9 C. In den Sommermonaten liegen die Temperaturen bei 14-15 C (Durchschnitt), in den milden Wintern bei 3-4 C. Die Vegetationsperiode dauert durchschnittlich 240 Tage und ist somit als günstig zu bezeichnen.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzwelliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden.

Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen. Aus kleinklimatischer Sicht trägt so das innerörtliche Plangebiet nicht zur Kaltluftentstehung bei.

7 Planung

7.1 Planungsvorgaben

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung legt die Gemeinde Wölfersheim Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes.

Planungsvorgabe ist, die Wohnbauflächen in eine den örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen angepasste Bebauung zu entwickeln. Das Denkmalrecht ist zu beachten.

7.2 Verkehrserschließung des Baugebietes

Durch die Planaufstellung erfolgt keine veränderte Verkehrserschließung. Es erfolgt eine Anbindung am Westrand am Nordrand über die Große Gasse und im Nordosten über den Haingraben. Am Nordrand soll eine verbreiterte Verkehrsfläche geregelt werden.

Rad- und Fußwege

Am Nord und Ostrand verläuft ein Fußweg. Im Weiteren ändert sich nichts gegenüber dem derzeitigen Zustand bezüglich von Rad- und Fußwegen in der Ortslage.

7.3 ÖPNV

Das Plangebiet liegt ca. 150 m von der nächsten Bushaltestelle „Friedberger Straße“ im Südwesten entfernt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des ca. 120 m entfernten Bahnhofs in Melbach an der Regionalbahnverbindung von Friedberg nach Hungen.

7.4 Baugebiet und dessen Bebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine der Umgebung angepassten Bebauung geregelt werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll durch die Festlegung als „Allgemeines Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO in II-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise geregelt werden.

7.5 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das

- Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)
- festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung einer verdichteten Bauweise und der innerörtlichen Lage.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
 - die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
 - sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung geregelt und an die umgebende Bebauung angepasst.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Diese Regelung soll der umgebenden Bebauung Rechnung tragen.

Höhe der baulichen Anlagen und Bezugshöhe

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.

Festgelegte Bezugshöhe ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen an der straßenseitigen Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten.

Begründung

Die exakte Definition der Bezugshöhe vereinfacht die Bauantragsbearbeitung. Die Modellierung der Freiflächenoberkante fördert erheblich das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung der Leitung fördert erheblich das Erscheinungsbild des Baugebietes und ist der Stand der Technik.

Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In dem Wohngebiet sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Begründung

Grünflächen dienen der Gestaltung des Landschaftsbildes, der Förderung des Kleinklimas und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**Apfel**

Gelber Edelapfel
 Winterrambour
 Ditzels Rosenapfel
 Schafsnase
 Kaiser Wilhelm

Birne

Bosc`s Flaschenbirne
 Gute Graue

Zwetsche

Bismarkapfel
 Schöner aus Boskoop
 Gewürzluke

Nancy Reneklode
 Hauszwetsche

Kirsche

Telckners Schwarze
 Königskirsche, Typ Quersfurt
 Schneiders späte Knorpelkirsche

Begründung

Die Artenlisten dienen der einheitlichen Gestaltung des Landschaftsbildes und zur Förderung der Artenvielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**nach § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO****Regenwasserrückhaltung/Kanal**

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Rückhalteanlage zu sammeln. Der Überlauf ist in den Abwasserwasserkanal mit gedrosseltem Abfluss von max. 3 l/(s*ha) zu leiten.

Begründung

Die Regenwasserrückhaltung dient der Entlastung des Schmutz- und Regenwassersystems.

Gebäudegestaltung

Die zulässige Dachneigung wird auf 30-45 °festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Begründung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dachgestaltung orientieren sich an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes.

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht. Alle Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen.

Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Begründung

Die Festsetzung fördert die Regewasserversickerung und den Klimaschutz sowie das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Begründung

Die Festsetzung fördert das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Abnahme zu Baumaßnahmen

Die Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen sind mit der Rohbau- und Fertigstellungsmeldung durch den Bauherrn der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.

Der fachgerechte Anschluss an das Kanalsystem ist mittels „Errichtungsbescheinigung“ für den Tiefbau der Gemeinde Wölfersheim zu bestätigen.

Begründung

Die Regelungen dienen dem Nachweis der fachgerechten bautechnischen Ausführung gegenüber der Gemeinde.

Stellplätze

Die bei Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim ist, mit Ausnahme der Größe der Stellplätze, einzuhalten. Im Plangebiet sind Stellplätze mit der Größe von 2,50 x 5,00 m zulässig.

Begründung

Zur Optimierung der Grundstücksausnutzung und der innerörtlichen Wohnbauflächenverdichtung wird eine reduzierte Stellplatzfläche geregelt.

HINWEISE**Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage nach Hess. Denkmalrecht. Alle Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die geplante Bauausführung bezüglich Gebäudeform, Dach und Fassadengestaltung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Photovoltaik

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Anlagen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auszuführen.

Südausrichtung

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

Vorsorgender Bodenschutz

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.

Dachgestaltung Garagen

Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dachindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

Fassadenbegrünungen

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

Licht

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die

Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, auf geneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenanstrahlungen (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

Lärm

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei Ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/impulshaltige oder tief-frequente Geräusche erzeugen.

8 Eingriff und Ausgleich/Artenschutz

Naturschutzrecht

Gemäß § 13 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 01.03.2010) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Sinne des § 15 Abs. (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Kommune daher gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung bzw. Bilanzierung. Weitere Erläuterungen erübrigen sich daher.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Das Artenschutzrecht sieht einen umfassenden Schutz für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten vor. Kommen solche Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld vor, ist im Rahmen von Planverfahren die mögliche Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prüfen.

Um diesen Anforderungen zu entsprechen, wurde das Plangebiet unter den Aspekten der folgenden Fragestellungen untersucht:

1. Welche artenschutzrechtlich relevanten Arten könnten im Plangebiet und in dessen Umfeld vorkommen?
2. Könnte das geplante Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von geschützten Arten nach sich ziehen?

3. Können ggf. zu prognostizierenden Beeinträchtigungen vermieden oder durch Maßnahmen vorab ausgeglichen werden?
4. Verbleiben nach Durchführung aller möglichen Maßnahmen noch artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen?

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Bestandserfassung der Habitatstrukturen eine örtliche Begehung am 15.03.2023 durchgeführt.

Gebäudeabrissarbeiten erfolgten aufgrund von Abrissgenehmigungen vor mehr als 2 Jahren.

Die Planfläche besteht aus Abrissflächen bzw. Schotterflächen, Rasenflächen und offenen Gartenflächen (Grabeland) mit einem kleinen Obstbaum ohne weitere Gehölze. Die geplante Baufläche ist ohne nennenswerte Strukturvielfalt

Da bis auf einen kleinen Obstbaum keine Gehölze vorhanden sind, sind keine Brutmöglichkeiten für Vögel zu finden. Die offenen Flächen kommen aufgrund der innerörtlichen Lage und randlichen Störungen nicht für die Brutplatzwahl von Vögeln in Frage.

Gebäude oder Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Fledermausarten, die in Spalten oder Höhlen in Gebäuden oder Bäumen Quartier suchen, bietet die Vegetation keine Möglichkeit.

Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen) sind nicht erkennbar. Durch die Abrissarbeiten und Rasenpflege ist auch das Nahrungs- und Deckungsangebot für diese Tiere nicht vorhanden, so dass eine Besiedlung der Fläche durch Zauneidechsen hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der fehlenden Strukturen und der in der Fläche und um die Fläche herum vorherrschenden Störfaktoren (innerörtliche Wohnbaufläche und Straßenverkehr) werden weitere Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten in der Fläche ausgeschlossen und planungsrelevante Arten für den Eingriff sind demnach nicht zu erwarten. Es wurde auf weitere Untersuchungen verzichtet.

Regelungen zum Schutz von potenziellen schutzwürdigen Arten im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind demnach nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Aus den vorliegenden Ergebnissen lassen sich keine potenziellen erheblichen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte Arten im Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens ableiten. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte gegeben, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten könnten.

9 Plandaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Melbach:

Flur: 1

Flurstücke: 85, 86, 87, 88, 211/1, 212/2, 654/3 tw

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.487 m².

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

2.371 m² Baugebiet (WA mit GRZ 0,4)

157 m² Verkehrsfläche

Innerhalb des Wohngebietes sind derzeit ca. 17 Wohneinheiten geplant. Das heißt, dass bei einer Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt für ca. 36 Personen neuer Wohnraum entsteht.

10 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Juli 2023 in Zusammenarbeit mit dem Büro JHI vom Februar 2023)

10.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme in WA –Gebiet / Wohnen:

Einwohnerzahl ca. 36 E.

Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot d$

$Q_d = E \cdot q_d = 36 \cdot 125 = 4.500 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 4.500 \text{ l/d} = \mathbf{450 \text{ l/h}}$

Die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) stellt hierfür ausreichend Wasser zur Verfügung.

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Grundsatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt im Umfang $96 \text{ m}^3/\text{h}$ aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem. Der erforderliche Speicher-
raum für eine Löschzeit von $> 2\text{h}$ ist vorhanden.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt durch Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Das geplante Baugebiet kann mit der erforderlichen Trinkwassermenge und Löschwassermenge versorgt werden.

Technische Anlagen

Die geplanten Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an den bestehenden Ortsteil an.

Die nachgeordnete Tiefbauplanung prüft, ob vorhandene Wasserleitungen verwendet werden können. Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden gewährleistet.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**Trinkwasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist eine hohe Wohnraumdicke geplant, daher sind nur geringe Maßnahmen zur Grundwasserneubildung möglich. Es erfolgt jedoch die Festsetzung einer Rückhalteanlage. Wasser- und luftdurchlässige Beläge werden festgesetzt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise auf den Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Wasser- und luftdurchlässige Beläge werden festgesetzt.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe eingebracht.

10.1.3 Oberflächengewässer / GewässerrandstreifenOberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es sind keine Oberflächengewässer im oder am Rande des Plangebietes vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es sind keine Oberflächengewässer im oder am Rande des Plangebietes vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im oder am Rande des Plangebietes vorhanden.

10.1.4 AbwasserbeseitigungGesicherte Erschließung

Das Plangebiet wird an den vorhandenen Kanal in der Blumenstraße angeschlossen.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage und die zuführenden Kanäle können das anfallende Abwasser und Regenwasser mit einer Rückhalteinlage mit Regelung des max. Abflusses aufnehmen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen***Kläranlage***

Gemäß Mitteilung des Abwasserverbandes Horlofftal vom 31.01.2023 kann das Plangebiet an die Verbandskläranlage angeschlossen werden.

Abwasser-Kanalisation

Die komplette Entwässerungsplanung für das gesamte Baugebiet ist derzeit in der Ausführungsplanung. Das Baugebiet wird dadurch ordnungsgemäß entwässert werden können.

Reduzieren der Abwassermenge

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Rückhalteinlage zu sammeln. Der Überlauf ist in den Abwasserkanal mit gedrosseltem Abfluss von max. 3 l/(s*ha) zu leiten.

Versickerung des Niederschlagswassers

Aufgrund des nur gering versickerungsfähigen Bodens und dem Ziel der hohen Wohnraumverdichtung werden die Abwassermengen nur geringfügig reduziert werden können.

Einfahrten und Zuwegungen sind durchlässig zu befestigen und sind vom Gefälle her möglichst so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen vor Ort rückgehalten und sukzessive versickern bzw. verdunsten kann.

Abflussregelung

Das Baugebiet hat keine direkte Auswirkung auf benachbarte Fließgewässer.

Vorflutverhältnisse

Das Baugebiet hat keine direkte Auswirkung auf die Vorflutverhältnisse.

Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Es wird bewusst eine hohe Versiegelung in Kauf genommen um möglichst viel Wohnraum bereit stellen zu können.

Entsiegelungsmaßnahmen wurden im Vorfeld durch die Gebäudeabrisse vorgenommen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine, es ist ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Kosten

Die Finanzierung der Maßnahme ist sichergestellt.

10.1.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert.

Aufgestellt im Auftrag des:
**Gemeindevorstands der
Gemeinde Wölfersheim**

durch

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str. 10

63505 Langenselbold

Langenselbold, den 30.01.2025
gez. Dipl. Ing. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim**

Wölfersheim, den2025

Siegel

.....
(Eike See)
Bürgermeister