

Gemeinde Trebur

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Die Plätze“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

24. Oktober 2003

**Fassung auf der Grundlage des Beschlusses der
Gemeindevertretung vom 17.10.2003 (Satzungsbeschluss)**

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

INHALT

	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Planungsrechtliche Situation	7
3.2.1 Regionalplan	7
3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	7
3.2.3 Bebauungsplan	8
3.2.4 Gestaltungssatzung	8
3.2.5 Erhaltungssatzung	8
3.2.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	8
3.2.7 Schutzausweisungen	9
3.2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	10
4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
4.2 Erschließung	10
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10
5. Wasserwirtschaftliche Belange	11
5.1 Wasserversorgung	11
5.1.1 Löschwasserversorgung	11
5.1.2 Wasserqualität	11
5.2 Sparmaßnahmen	11
5.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz	11
5.4 Bodenversiegelung	11
5.5 Abwasser	11
5.6 Oberirdische Gewässer	12
5.7 Altlasten	12
6. Naturräumliche Grundlagen	12
6.1 Relief, Geologie und Boden	12
6.1.1 Bestand	12
6.1.2 Bewertung	13
6.2 Wasserhaushalt	13
6.2.1 Bestand	13
6.2.2 Bewertung	13
6.3 Klima	13
6.3.1 Bestand	13
6.3.2 Bewertung	14
6.4 Flora und Fauna	14
6.4.1 Bestand	14
6.4.2 Bewertung	14
6.5 Fauna / Zootypen	15

6.5.1	Bestand und Bewertung.....	15
6.6	Landschaftsbild und Erholungswert	16
6.6.1	Bestand	16
6.6.2	Bewertung.....	16
7.	Landespflegerische Zielvorstellungen	16
7.1	Bodenpotenzial	16
7.2	Wasserpotenzial	16
7.3	Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm	17
7.4	Biotisches Potenzial.....	17
7.5	Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	17
8.	Städtebauliches Konzept	17
8.1	Erweiterte Bürgerbeteiligung.....	17
8.2	Bebauungskonzept	18
8.2.1	Städtebauliche Ziele	18
8.2.2	Bereich „Die Plätze 1, 1A und 1B.....	19
8.2.3	Bereich „Die Plätze“ 2 bis 6.....	19
8.2.4	Bereich „Die Plätze“ 7 bis 11 (Mittlerer Bereich).....	21
8.2.5	Bereich Obergasse 25 bis 27	21
8.2.6	Bereich Obergasse 29 bis 33 / Neugasse 21 bis 25	22
8.3	Erschließung.....	23
8.3.1	Mischprinzip	23
8.3.2	Faktor Verkehrsaufkommen.....	23
8.3.3	Ver- und Entsorgungsfahrzeuge	24
8.3.4	Feuerwehr.....	24
8.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	25
8.4.1	Ortsrand.....	25
8.4.2	Grundstücksbegrünung.....	25
9.	Emissionen – Immissionen	25
9.1	Verkehrslärm	25
9.2	Sportplatz.....	25
9.3	Schallschutzmaßnahmen.....	27
9.4	Fluglärm.....	27
10.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan	28
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
10.2	Maß der baulichen Nutzung	28
10.2.1	Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	28
10.2.2	Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen.....	29
10.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	29
10.2.4	Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhen	29
10.2.5	Höhenbezugspunkt	30
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	30
10.3.1	Bereich Obergasse und Neugasse	30
10.3.2	Bereich an der Straße „Die Plätze“	30
10.4	Stellung baulicher Anlagen	32

10.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze	32
10.5.1	Bereiche ohne differenzierte Festsetzungen	32
10.5.2	Bereiche mit differenzierten Festsetzungen	32
10.5.3	Bereich der südlichen Gartenfläche	33
10.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	33
10.7	Verkehrsflächen.....	33
10.8	Führung von Versorgungsleitungen	34
10.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	34
10.10	Öffentliche Grünflächen	34
10.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
10.11.1	Verwendung von Niederschlagswasser	34
10.11.2	Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	34
10.11.3	Oberflächenbefestigung.....	35
10.11.4	Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden.....	35
10.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
10.12.1	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege.....	35
10.12.2	Grundstücksbepflanzung	35
10.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	36
10.13.1	Ortsrand.....	36
11.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	37
11.1	Bestehende Gestaltungssatzung	37
11.2	Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet.....	37
12.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	39
12.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko- Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind	39
12.2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	39
13.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	40
13.1	Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes	40
13.2	Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriffen und landespflegerischen Maßnahmen.....	40
13.2.1	Bodenpotenzial	40
13.2.2	Wasserpotenzial	41
13.2.3	Klimapotenzial.....	41
13.2.4	Biotisches Potenzial	41
13.2.5	Ortsbildpotenzial / Erholungspotenzial	42
13.2.6	Zusammenfassende Bewertung	42
13.3	Ausgleich	42
13.3.1	Rechtliche Einordnung	42
13.3.2	Exemplarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	42
13.3.3	Beurteilung des Ausgleichsbedarfs aus landschaftsplanerischer Sicht	44

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet „Die Plätze“ liegt am Südrand des Ortsteils Geinsheim. Es bildet hier den Ortsrand des historischen Ortskerns. Teile des Gebietes sind durch eine dichte dörfliche Bebauung mit gebietstypischen Hofreiten geprägt. Der südliche Rand ist sehr heterogen: Teilweise auffällige dörfliche Bausubstanz wechselt mit einigen neueren Wohnhäusern, leerräumten Flächen und großen zusammenhängenden Gartenflächen.

Da für den Planbereich kein Bebauungsplan vorliegt, wird gegenwärtig die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Insbesondere für den Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ ist die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB aber nicht mehr ausreichend.

Sowohl die Art der Nutzung als auch die Bebauungsdichte sind hier sehr uneinheitlich und lassen keine eindeutige Bestimmung zu: Die Art der Nutzung reicht hier vom Allgemeinen Wohngebiet bis zum Mischgebiet oder Dorfgebiet, das Maß der Bebauungsdichte von einer GRZ = 0,02 bis 0,35. Auch die Anzahl der Geschosse ist nicht eindeutig und schwankt zwischen ein und zwei Vollgeschossen.

Wenig eindeutig sind auch die Grundstücksflächen definiert, die überbaut werden dürfen. Insbesondere die Bebauungsgrenze zur südlichen Gartenzone bedarf einer eindeutigen rechtlichen Regelung. Die in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen ließen im Gartenbereich mehrere Einzelvorhaben zu (Wohngebäude „Die Plätze“ 1B, 1C und 7A sowie Obergasse 31), wobei zu der südlichen Grundstücksgrenze jeweils ein Abstand von ca. 30 m Gartenfläche freizuhalten war. Diese Entscheidungen der Genehmigungsbehörde fußten allein auf § 34 BauGB. Die rechtliche Vorgabe, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wurde von der Genehmigungsbehörde so interpretiert, dass hier eine Gartenzone von ca. 30 m Tiefe die Eigenart der näheren Umgebung prägt und daher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Für den Planbereich besteht daher die Notwendigkeit, eine verbindliche städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Die bisher erteilten Einzelgenehmigungen ermöglichten zwar den Einzelnen den Bau ihrer Wohnhäuser, den Einzelgenehmigungen lag aber ein sowohl rechtlich als auch städtebaulich unbestimmtes Ordnungsprinzip zugrunde.

Auch sind für den Planbereich mehrere Bauabsichten bekannt: Im Bereich „Die Plätze“ 2 bis 6 lagen schwerwiegende städtebauliche Missstände vor, da die hier befindlichen Gebäude nicht mehr bewohnbar und einsturzgefährdet waren. Sie wurden inzwischen abgetragen. Insbesondere für diesen Bereich bestehen konkrete Bauabsichten.

Für den Planbereich besteht daher das städtebauliche Erfordernis, durch einen Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus § 1 Absatz 3 BauGB, wonach die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planbereich ist zwar Teil des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Geinsheim. Die Gestaltungssatzung enthält bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der zu errichtenden Gebäude. Die Frage der Bebaubarkeit der Grundstücke lässt sich durch eine Gestaltungssatzung jedoch nicht regeln.

Nur durch einen Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

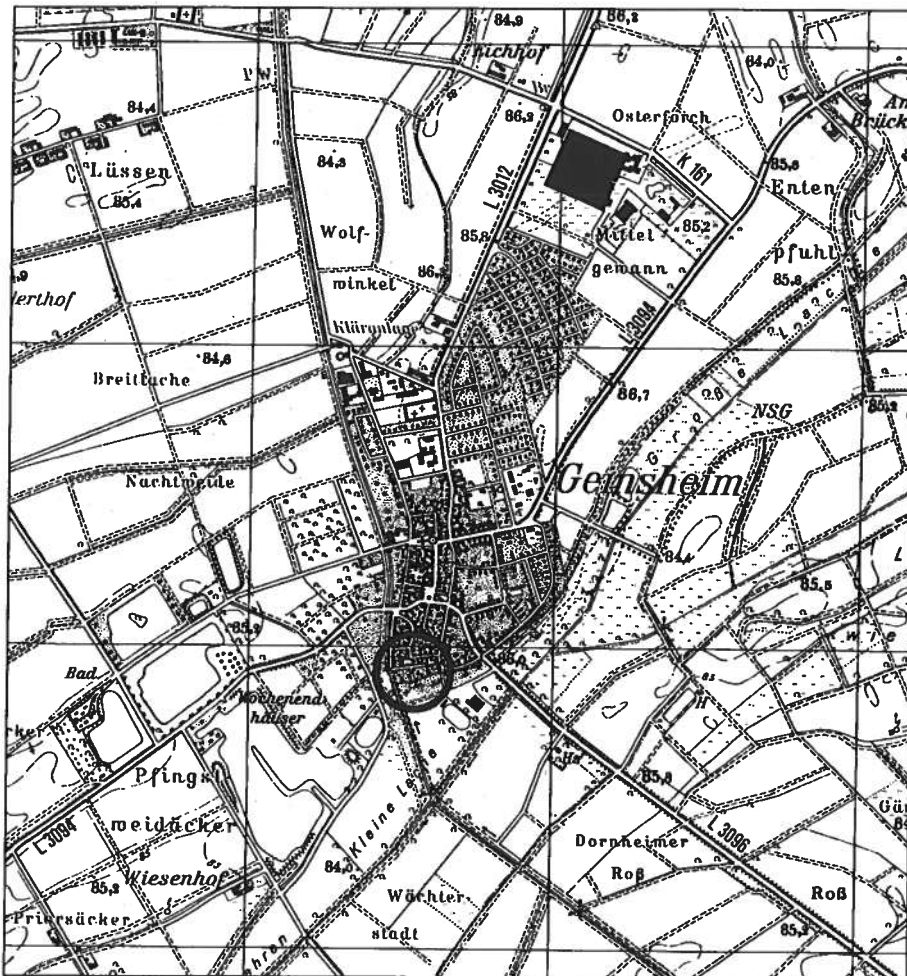
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Geinsheim.

Die Grenzen des Plangebietes sind:

- im Norden: Straße „Die Plätze“ / Obergasse
- im Osten: Neugasse
- im Süden: südlicher Ortsrand
- im Westen: Bachgasse / Flutgraben

Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



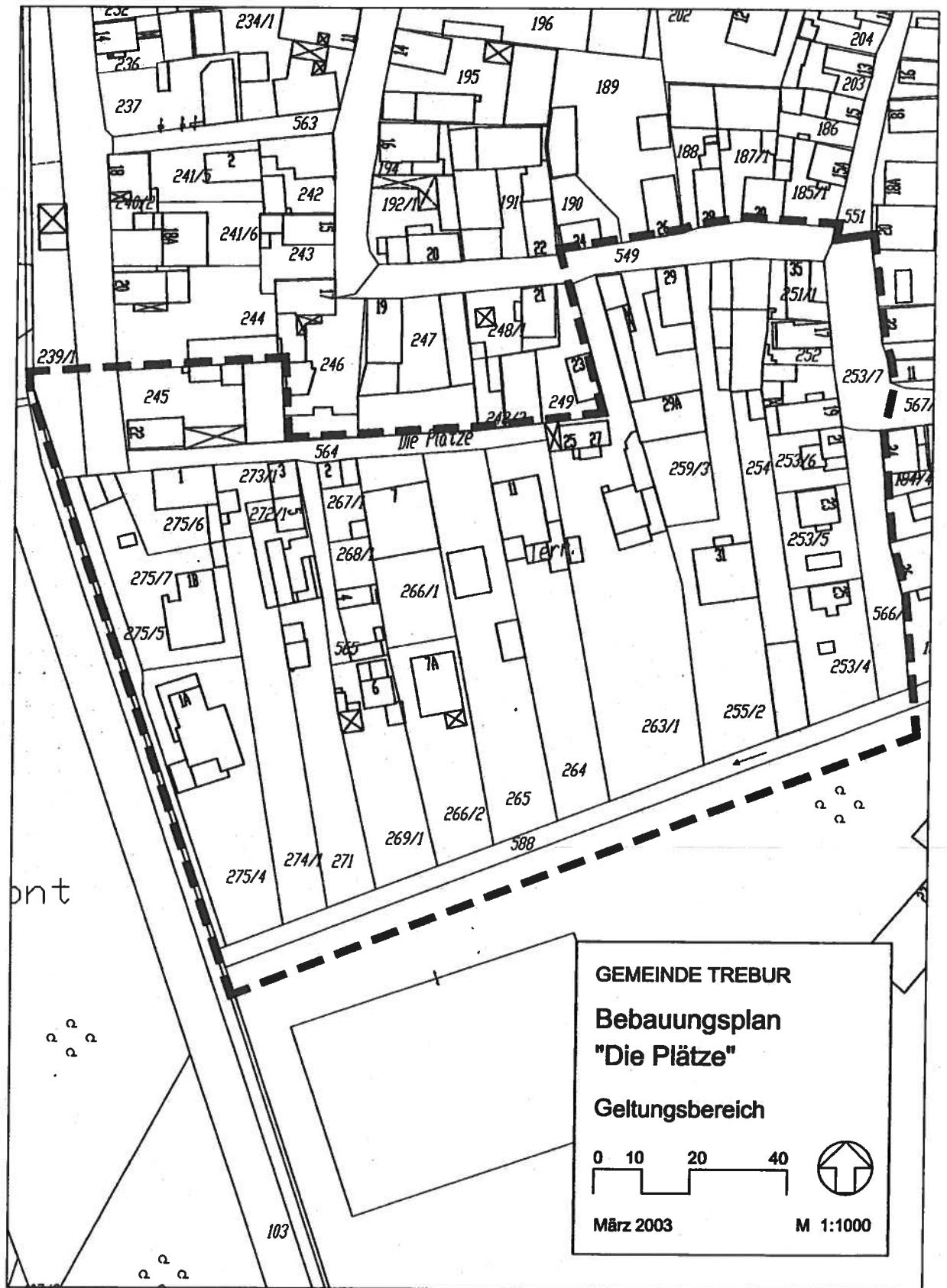
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Plätze“ umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Geinsheim folgende Parzellen:

239/1 teilweise, 245, 251/1, 252, 253/4, 253/5, 253/6, 253/7, 254, 255/2, 259/3, 263/1, 264, 265, 266/1, 266/2, 267/1, 268/1, 269/1, 271, 272/1, 273/1, 274/1, 275/4, 275/6, 275/7;

Straßen- und Wegeparzellen: 275/5 (Flutgraben), 549 teilweise (Obergasse), 562/1 teilweise (Bachgasse), 564 und 565 (Die Plätze), 566/1 und 567/1 teilweise (Neugasse), 588 teilweise (Feldweg „Die kleine Lache“);

Sportplatzgelände: 276 (teilweise).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand August 2002)

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der zum 1.1.1998 in Kraft getretenen Fassung (BGBl. I S. 2102)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)** vom 6. September 2002 (GVBl. I S. 548)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26. 09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (Regierungspräsidium Darmstadt 2000) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich-Bestand dargestellt. Südlich grenzt an das Plangebiet ein Regionaler Grünzug an, westlich ein Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege.

Zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Trebur macht der RPS 2000 folgende Angaben:

Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 1990 bis 2010 beläuft sich für die Gemeinde Trebur auf ca. 20 ha. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha, in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE / ha, bezogen auf Bruttowohnbaufläche, einzuhalten.

3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Trebur von 07.11.1994 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

3.2.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

3.2.4 Gestaltungssatzung

Für den Ortskern von Geinsheim wurde 1996 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage hierfür war zum Zeitpunkt des Beschlusses § 87 der Hessischen Bauordnung, wodurch die Gemeinde ermächtigt wird, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen..., über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze ... von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu erlassen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Ortskerns sind daher bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen zu befolgen.

Mit der Gestaltungssatzung wurden auch Grünbereiche gekennzeichnet, die von Bebauung freigehalten werden sollen.

Der Planbereich „Die Plätze“ liegt ebenfalls im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Der südliche Gartenbereich ist mit einer Breite zwischen 26 m und 30 m als Bereich definiert, der von Bebauung freigehalten werden soll.

3.2.5 Erhaltungssatzung

Für den Ortskern von Geinsheim wurde 1996 ferner eine Erhaltungssatzung beschlossen. Der Planbereich „Die Plätze“ liegt im Geltungsbereich der Satzung

3.2.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ vom 09.04.1999. Dieser ist als Bewirtschaftungsplan i.S.d. § 36 (1) WHG ein Instrument der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zur raumübergreifenden Steuerung wasserrechtlicher Entscheidungen. Er ist die Grundlage einer ökologisch orientierten Grundwasserbewirtschaftung und bildet damit die Voraussetzung für eine langfristig gesicherte Wasserversorgung im Ballungsraum Rhein-Main.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt westlich des Teilraumes 4 „Dornheim“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes. Östlich von Geinsheim befindet sich eine Grundwassermessstelle (Nr. 527.157) mit einer Geländehöhe von 84,75 m ü. N.N. Der Richtwert des Grundwasserstandes im Bewirtschaftungsplan liegt bei 83,1 m. Der obere Grenzgrundwasserstand wird mit 83,8 m angegeben.

Die Geländehöhen, bezogen auf Normal-Null betragen in der Straße „Die Plätze“ 86,51 m, in der Obergasse 87,15 m bis 86,13 m; in der Neugasse 86,13 m bis 84,40 m. Die als überbaubare Fläche festgesetzte Fläche am Südrand des Plangebietes hat eine Geländehöhe zwischen 86,23 m und 84,12 m ü.N.N.

Im Baugebiet wurde durch eine geotechnische Untersuchung vom Januar 2003 ein Grundwasserspiegel von 83,2 m ü.N.N ermittelt.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden können. Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf

Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahe Regenwasserversickerung sowie Verzicht auf Ausbau der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrisssgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

3.2.7 Schutzausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Wasserrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

3.2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Plätze“ handelt es sich gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.8 um ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in einem sonstigen Gebiet“ (damit ist ein Gebiet gemeint, das nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist). Demnach ist gemäß § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, so weit der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von mindestens 20.000 m² festsetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,79 ha, die reinen Grundstücksflächen umfassen eine Fläche von 1,44 ha. Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von ca. 5760 m².

Das Vorhaben erreicht damit nicht den oberen Schwellenwert von 100.000 m² überbaubare Grundfläche, der eine obligatorische UVP Pflicht für Städtebauprojekte nach Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG auslöst. Auch der Schwellenwert für die Vorprüfung nach § 3c UVPG (Screeningverfahren) von 20.000 m² überbaubare Grundfläche wird nicht erreicht.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht ergibt sich daher nicht.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet „Die Plätze“ bildet den Südrand des Ortsteils Geinsheim und ist Teil des historischen Ortskerns.

Der Bereich zwischen der Obergasse und der Straße „Die Plätze“ ist durch eine dichte dörfliche Bebauung mit gebietstypischen Hofreiten geprägt. Die Hofreiten, welche ehemals landwirtschaftlich genutzt waren, sind inzwischen zu Wohnzwecken umgenutzt. Der Umstrukturierungsprozess der landwirtschaftlichen Gehöfte ist weitgehend abgeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich noch drei landwirtschaftliche Maschinenhallen, die aber keinem landwirtschaftlichen Betrieb mehr dienen.

In diesem Bereich sind aber auch Leerstände wie z.B. das Anwesen Bachgasse 22 zu verzeichnen.

Der Bereich entlang der Neugasse besteht aus einer Mischung aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern aus unterschiedlicher Bauepochen. Neubauten aus neuerer Zeit wechseln sich hier ab mit kleinen Arbeiterwohnhäusern aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg. Einige dieser Gebäude sind in schlechtem baulichen Zustand, zwei Gebäude stehen zur Zeit leer.

Der Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ ist äußerst heterogen:

Die Bebauung am Westrand an der Bachgasse wird durch eine neuzeitliche Wohnbebauung aus Einzelhäusern gebildet.

Die Bebauung „Die Plätze“ 2 bis 6 war geprägt durch vier kleine Wohnhäuser mit den dazugehörigen Nebengebäuden. Es handelte sich hier um eine historische Bebauung, die schon in Karten aus der Zeit um 1850 dargestellt ist. Die Bausubstanz war in einem maroden baulichen Zustand und teilweise baufällig. Die Gebäude standen seit längerer Zeit leer und sind inzwischen abgetragen.

Die übrige Bebauung an der Straße „Die Plätze“ ist weiterhin sehr unterschiedlich. Neben einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle stehen zwei neuere Wohngebäude.

Am Südrand des Plangebietes befinden sich große zusammenhängende Gartenflächen. Hier wurden zwei neue Wohngebäude errichtet, wobei jeweils eine Gartenfläche von ca. 30 m Tiefe von Bebauung freigehalten wurde.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet wird durch relativ enge dörfliche Gassen geprägt ist allgemein sehr beengt. Sowohl die Obergasse als auch die Neugasse sind an der engsten Stelle jeweils ca. 6 m breit. Beide Straßen sind aber an das umgebende Straßennetz angebunden und können so die Erschließungsfunktion übernehmen.

Die Bachgasse und ihre Verlängerung, die Straße „Die Plätze“, sind als Sackgasse ausgebildet. Die Bachgasse ist 8 m bis 9 m breit, die Straße „Die Plätze“ teilweise nur 3,60 m, im Durchschnitt ca. 4 m breit.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Leeheimer Straße in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Die Busse verkehren tagsüber nach Groß-Gerau, nach Darmstadt und nach Rüsselheim. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach dem Gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministeriums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange dargestellt.

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Wasserwerk Gerauer Land als zuständiges Versorgungsunternehmen.

5.1.1 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung gemäß dem derzeit gültigen Arbeitsblatt W 405 des DVGW die in Ziffer 4.5 dieses Regelwerkes vorgesehene Löschwassermenge bereitzuhalten. In die entsprechend der o.a. Forderungen erforderlichen Löschwasserleitungen sind Hydranten nach dem Arbeitsblatt W 331/1-VII, betreffend Hydrantenrichtlinien des DVGW, einzubauen. Die Anzahl und Größe der Hydranten sind nach Nr. 3 der Richtlinien vorzusehen. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

5.1.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

5.2 Sparmaßnahmen

Eine Brauchwassernutzung ist vorgeschrieben.

5.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- oder Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

5.4 Bodenversiegelung

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Folgendes ist festgesetzt:

„Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.“

5.5 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Kanalsystem angeschlossen. Durch die Neubaumöglichkeiten im gesamten Plangebiet wird sich die Zahl der möglichen Wohnungen um höchstens 15 Wohnungen gegenüber dem Bestand erhöhen. Es wird davon ausge-

gangen, dass die Mehrbelastung durch Schmutzwasser durch das vorhandene Kanalsystem aufgenommen werden kann.

Die Mehrbelastung des Kanals durch Schmutzwasser ist im allgemeinen meist unproblematisch. Kritischer ist in Bestandsgebieten die Mehrbelastung durch Niederschlagswasser zu sehen. Daher ist neben der Betriebswassernutzung die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, am Südrand des Plangebietes eine Grabenparzelle bestand, besteht die Möglichkeit, das Grabensystem zu nutzen und das Niederschlagswasser in den am Westrand des Plangebietes vorbeilaufenden Entwässerungsgraben zu leiten. Da eine Neubebauung vor allem im Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ möglich ist, ist die Ableitungspflicht auf die überbaubaren Flächen südlich der „Plätze“ beschränkt. Für das übrige Plangebiet wäre eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Flutgraben mit einem nicht zu vertretenden Aufwand verbunden.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die beabsichtigte Entsiegelung bzw. wasserdurchlässige Befestigung der Hof- und Parkflächen keine Bedenken. Sofern wie beabsichtigt, das südlich der Straße „Die Plätze“ nicht verwertete Niederschlagswasser (Überlauf der Zisternen) in den Hauptgraben des Astheim-Erfelder-Entwässerungsverbandes abgeleitet wird, kann auf den erforderlichen Nachweis der ordnungsgemäßen Ableitung bis zur Kläranlage verzichtet werden (Hydraulik und SMUSI). Die Ableitung ist im Interesse des Gewässerschutzes über einen gemeindlichen Regenwasserkanal mit einer Einleitestelle vorzunehmen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Unterlagen bei meiner Behörde zu beantragen. Die Errichtung von Gebäuden in dem Baugebiet darf erst nach Fertigstellung des Regenwasserkanals erfolgen.

5.6 Oberirdische Gewässer

Am Westrand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Flutgraben).

5.7 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 273/1 (Topografische Karte 1:25 000, Rechtswert 3456507, Hochwert 5526920) befindet sich ein Altstandort für Gebrauchtreifen- und Karkassenhandel (Fa. Panhans). Dies ist bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen.

6. Naturräumliche Grundlagen

6.1 Relief, Geologie und Boden

6.1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 86,50 m ü. NN und fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m ab.

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet werden von pliozänen und pleistozänen Ablagerungen des Oberrheingrabens gebildet. Über sandig-kiesigen Sedimenten mit Mächtigkeiten von zum Teil mehreren hundert Metern finden sich jüngere, tonig-schluffige Ablagerungen von den Altläufen des Rheins und des Neckars.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen und somit auch im Plangebiet sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverbesserungsmaßnahmen o.Ä. stark anthropogen überformt.

Im Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 273/1 (Topografische Karte 1:25 000, Rechtswert 3456507, Hochwert 5526920) befindet sich ein Altstandort für Gebrauchtreifen- und Karkassenhandel (Fa. Panhans).

6.1.2 Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und den versiegelten Flächen, vor allem im Norden und Osten des Plangebietes, ist das Bodenpotenzial in diesen Bereichen stark beeinträchtigt.

Die zum Großteil unversiegelten Bodenbereiche im südlichen Teil des Plangebietes besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

Der festgestellte Altstandort ist bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen.

6.2 Wasserhaushalt

6.2.1 Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Die grundwasserleitenden Gesteine sind mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist hart. Die durchlässigen Grundwasserleiter sind von mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (HLB 1991).

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung vom Januar 2003 wurden im Plangebiet ein Grundwasserstand von 83,2 m ü.N.N ermittelt. Es treten jedoch im gesamten Nahbereich erhebliche Grundwasserschwankungen auf.

Oberflächengewässer

Westlich des Plangebietes verläuft der Flutgraben (Hauptkanal) des Astheim-Erfelder Entwässerungsverbandes. Die Fließrichtung verläuft in Richtung Norden.

6.2.2 Bewertung

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Flächen im Süden des Plangebietes haben eine Bedeutung für die Niederschlagsversickerung und den Wasserkreislauf.

6.3 Klima

6.3.1 Bestand

Geinsheim gehört landschaftsklimatisch zur Rheinebene. Hier herrscht ein ausgesprochen mildes Klima. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül. Das jährliche Temperaturmittel liegt bei 9,5 -10°C, die mittlere jährliche Niederschlagshöhe bei 550-600 mm (HMLULF 1981).

Bioklimatisch gehört Geinsheim zu der intensiv belasteten Zone des Oberrheingrabens und seiner Randzone. Zeitweilig können folgende Belastungsfaktoren auftreten: Wärmebelastung und Schwüle, Nasskälte durch feuchten Niederungsdunst bzw. Nebel, vermin-

derte Sonneneinstrahlung durch Niederungs- bzw. Industriedunst sowie erhöhte Luftverschmutzung.

Untersuchungen zum Lokalklima von Geinsheim liegen nicht vor.

6.3.2 Bewertung

Durch die Neustrukturierung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bedingungen.

Eine klimatische Ausgleichsfunktion mit einer begrenzten Ausgleichswirkung ist der zusammenhängenden Gartenzone im südlichen Teil des Plangebietes sowie dem Hauptkanal und den daran anschließenden Gartenflächen zuzuschreiben.

6.4 Flora und Fauna

6.4.1 Bestand

Vegetation / Biotoptypen

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil durch überbaute und versiegelte Flächen geprägt. Demgegenüber findet sich im südlichen Teil des Plangebietes ein größerer Freibereich in Form einer durchgehenden Gartenzone. Die Gärten sind überwiegend als Ziergärten, teilweise auch als Nutzgärten ausgeprägt. Zudem finden sich einige ruderalisierte bzw. brach liegende Gärten. Die zusammenhängende Gartenzone bildet im Bereich des Plangebietes den südlichen Ortsrand von Geinsheim.

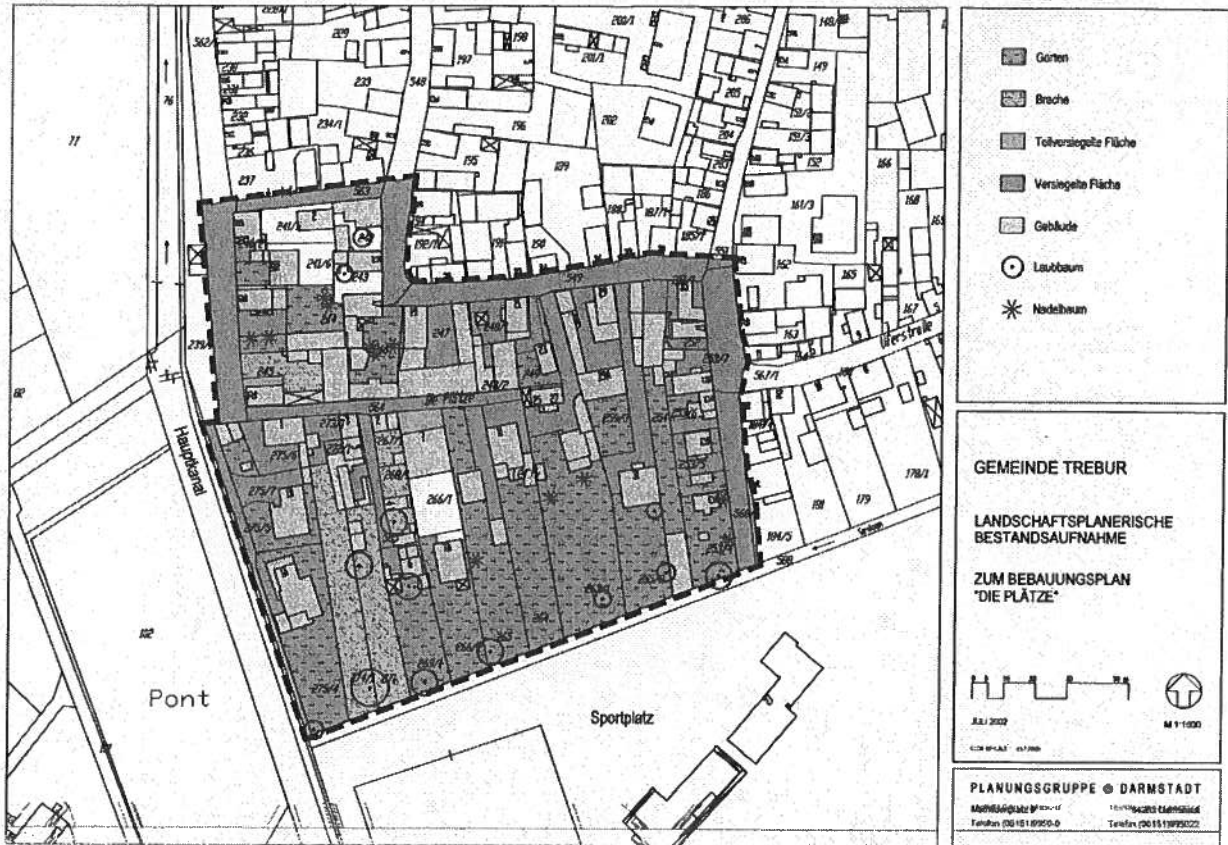
Auffällig sind einige größere Walnussbäume an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie am Ende der Stichstraße zu den Häusern Die Plätze 2-6.

Die Straßenflächen im Plangebiet sind voll versiegelt. Im Nordwesten, am Ende der Bachgasse, liegt eine kleine öffentliche Grünfläche, auf der sich Baum befindet.

In der Umgebung des Plangebietes schließen sich im Norden und Osten weitere Siedlungsflächen an. Im Süden liegt der Sportplatz von Geinsheim und im Westen der Hauptkanal.

6.4.2 Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt betrachtet ein überwiegend geringes bis mittleres biotisches Potenzial. Die stark versiegelten und überbauten Bereiche bergen ein geringes Potenzial für Flora und Fauna. Im südlichen Teil des Plangebietes ist das biotische Potenzial aufgrund der zusammenhängenden Gartenzone mit dem vorhandenen Gehölzbestand und den eingestreuten Brachflächen als mittel einzustufen.



6.5 Fauna / Zootypen

6.5.1 Bestand und Bewertung

Nach bisherigem Kenntnisstand liegen keine faunistischen Erhebungen für das Plangebiet vor. Aufgrund dessen können nur ableitende Aussagen getroffen werden.

Infolge der vorhandenen Bebauung mit den angrenzenden Gartenflächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Im Siedlungsbereich sind folgende Biotoptypen für die Fauna von Bedeutung (vgl. BLAB 1986):

- Gehölzbestände in Parks und Gärten
- Brachen und Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen
- Wiesen- und Rasenflächen
- Ökologisch vielfältig ausgeprägte, staudenreiche Gärten
- Offene Gewässer und Uferbereiche (abhängig von der Ausprägung)
- bestimmte Gebäudeteile (z.B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, altes Bauholz)

Übertragen auf das Plangebiet kann somit folgenden Flächen eine potenzielle faunistische Bedeutung zu gesprochen werden: Den im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, den zusammenhängenden Gartengrundstücken am südlichen Rand des Plangebietes sowie eventuell dem alten, teilweise leer stehenden Gebäudebestand.

6.6 Landschaftsbild und Erholungswert

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet bildet einen Teil des südlichen Ortsrandes von Geinsheim. Die im Norden und Osten des Plangebietes vorhandene Bebauung ist sehr heterogen ausgeprägt. Neben teilweise noch vorhandenen Hofreiten und neueren Wohnhäusern findet sich im Plangebiet leerstehende und baufällige Häuser sowie leergeräumte Flächen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch die großen, zusammenhängenden Gartenflächen geprägt. In den Gartenflächen befindet sich teilweise größere Bäume, auffällig sind vor allem einige größere Walnussbäume.

Am Südrand der Gartenzone liegt ein häufig frequentierter Fuß- und Radweg.

6.6.2 Bewertung

Die zusammenhängende grüne Gartenzone im Süden des Plangebietes, die in diesem Bereich den Ortsrand von Geinsheim bildet, sowie die vorhandenen Großbäume haben eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes stellen die leer stehenden Gebäude und ungepflegten Außenbereiche im Bereich Die Plätze 2-6 dar.

Der Fuß- und Radweg am Süd- und Westrand des Plangebietes ist von relativ hoher Bedeutung für die Naherholung.

7. Landespflegerische Zielvorstellungen

Für den Bebauungsplan „Die Plätze“ wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erstellt. Die landschaftspflegerischen Ziele, die im Zuge einer Bebauung des Plangebietes zu beachten sind, sind nachfolgend aufgeführt.

7.1 Bodenpotenzial

- Anwendung flächensparender Bauweisen.
- Reduzierung von Bodenversiegelungen durch versickerungsfähige Bodenbeläge.
- Entsiegelung / Rückbau nicht mehr benötigter versiegelter Flächen, z.B. Stellplätze, Hofflächen, Randbereiche.
- Neuanlage von Stellplätzen sowie untergeordneten Straßen und Plätzen in wasser-durchlässiger Bauweise.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens, insbesondere während der Bau-maßnahme.

7.2 Wasserpotenzial

- Ableiten von Niederschlagswasser in ein Grabensystem und Teilversickerung zur Grundwasseranreicherung.
- Grundwasserschonung durch Brauchwassernutzung.
- Entsiegelung von Flächen.
- Beschränkung der Neuversiegelung von Flächen.

7.3 Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm

- Erhalt bzw. Aufwertung der für die Frischluftproduktion bedeutsamen Flächen (Gartenzonen, Baumbestand).
- Luftverbesserung und Reduzierung der baubedingten Überwärmung durch Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwendung begrünter Befestigungen.
- Schaffung von Möglichkeiten für energiesparendes Bauen.

7.4 Biotisches Potenzial

- Erhalt der Grünstrukturen, insbesondere der zusammenhängenden Gartenzone.
- Erhalt von Großbäumen.
- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna (Neupflanzungen unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen wie Bäumen, Sträucher sowie Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen).
- Bepflanzung eines Mindestanteils der Gärten in strukturreicher Form.

7.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert

- Erhalt und Entwicklung einer markanten Eingrünungszone am Ortsrand.
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes.
- Erhalt der markanten Großbäume.
- Schaffung einer vielfältigen, abwechslungsreichen, harmonischen Ortsbildsituation.
- Anpassung der Bebauung an das Relief.
- Erhalt des Fuß- und Radweges am Süd- und Westrand in seiner jetzigen Gestalt.

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Erweiterte Bürgerbeteiligung

Der Ortsteil Geinsheim ist seit 2001 ein Förderschwerpunkt der hessischen Dorferneuerung. Im Rahmen dieses Projektes wurde für den Ortskern ein Dorfentwicklungsplan aufgestellt. Da die Beteiligung der Bürger wesentlicher Bestandteil der Dorferneuerung ist, sah ein Maßnahmevorschlag vor, bei der Planung des Bereichs „Die Plätze“ die betroffenen Anwohner in das Planungsgeschehen vor Ort einzubeziehen. Zwar sieht schon § 3 Abs. 1 BauGB vor, die Bürger möglichst frühzeitig zu beteiligen. Insbesondere bei der Überplanung von Bestandsgebieten ist es erforderlich, die direkt Betroffenen in die Planung einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine erweiterte Form der Bürgerbeteiligung gewählt: Um die Anlieger, aber auch den Arbeitskreis Dorfentwicklung Geinsheim in den Planungsprozess zu integrieren, wurde ein Arbeitskreis mit ca. 20 Mitgliedern für den Planbereich „Die Plätze“ gebildet. Aufgabe des Arbeitskreises war zunächst, ein städtebauliches Konzept für den Planbereich zu entwickeln.

Der Arbeitskreis tagte im Oktober und November 2002:

Die erste Sitzung am 21.10.2002 diente der Konstituierung sowie der gemeinsamen Erörterung der Planungsaufgabe und deren Rahmenbedingungen. In der zweiten Sitzung am 04.11.2002 lag der Schwerpunkt der Arbeit des Arbeitskreises in der Entwicklung von alternativen städtebaulichen Konzepten. In drei Gruppen wurden unterschiedliche Konzepte erstellt. In der dritten Arbeitskreissitzung am 18.11.2002 wurde auf Grundlage dieser Gruppenergebnisse zunächst die Bandbreite der möglichen Entwicklungen erörtert. Unter

Auswertung dieser Ergebnisse wurde dann eine konsensfähige städtebauliche Lösung entwickelt, der der Arbeitskreis mit deutlicher Mehrheit zustimmte.

Mit dem so erarbeiteten Konzept konnten nicht alle Einzelinteressen in vollem Umfang berücksichtigt werden, da zu einzelnen Bereichen unterschiedliche Ansprüche bestanden. Die gefundene Lösung stellt aber einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen dar.

Das Arbeitsergebnis wurde in Form eines Berichtes „Erweiterte Bürgerbeteiligung Planbereich „Die Plätze“ OT Geinsheim“ der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt. In der Sitzung vom 23.05.2003 hat die Gemeindevertretung den städtebaulichen Entwurf zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 03.06.2003 den Bürgern allgemein vorgestellt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde dann der Vorentwurf zur Rechtsfassung (Fassung Juni 2003) ausgearbeitet. In zwei weiteren Sitzungen mit dem Arbeitskreis „Die Plätze“ am 10.06.2003 und am 23.06.2003 wurde diese Rechtsfassung erörtert. Hierbei konnten viele der vorgebrachten Anregungen eingearbeitet werden. Aber auch hier konnten nicht alle Einzelinteressen berücksichtigt werden, da zu einzelnen Bereichen teilweise unverändert unterschiedliche Vorstellungen bestanden, die aber innerhalb des Arbeitskreises keine Mehrheit fanden.

8.2 Bebauungskonzept

8.2.1 Städtebauliche Ziele

Während ein Teil des Plangebietes durch stabile Bebauungsstrukturen geprägt ist, in welchen kaum bauliche Veränderungen beabsichtigt sind, besteht vor allem für den Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ ein Bedarf, für die weitere Bebauung ein städtebauliches Ordnungsprinzip zu entwickeln.

Dabei sind verschiedene städtebauliche Grundsätze zu beachten:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; dies bedeutet, dass im Plangebiet keine Festsetzungen getroffen werden können, die beispielsweise ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse festschreiben.
- Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, d.h. die Zugänglichkeit durch Rettungsfahrzeuge muss im Plangebiet gewährleistet sein.
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfordert eine Bebauung, die hier einen maßstabgerechten Ortsrand ausbildet, der auch mit einer markanten Eingrünungszone ausgestattet ist. Der Ortsrand wird derzeit durch eine markante Raumkante eines Scheunenkranzes nördlich der Straße „Die Plätze“ gebildet, während am südlichen Rand durch wenige Einzelhäuser der Ortsrand nur diffus ausgestaltet ist. Als städtebauliches Leitbild sollte hier das Konzept des dörflichen Scheunenkranzes aufgenommen werden. Durch kompaktere Bauformen mit traufständiger Gebäudestellung und vorgelagerter Gartenzone soll hier ein neuer Ortsrand entwickelt werden.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege machen z.B. ein Eingehen auf die südliche Gartenzone als Faktor des Naturhaushaltes notwendig. Die in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen ließen im Gartenbereich mehrere Einzelvorhaben zu (Wohngebäude „Die Plätze“ 1B, 1C und 7A sowie Obergasse 31), wobei zu der südlichen Grundstücksgrenze jeweils ein Abstand von ca. 30 m Gartenfläche freizuhalten war.
- Die Belange der Landwirtschaft sind im Plangebiet zu berücksichtigen, wobei die langfristige Nutzungsstruktur zu klären ist.

- Nach § 1 a Abs. 1 BauGB soll ferner mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Diese Maßgabe wird im allgemeinen auch als Aufforderung verstanden, flächensparende Wohn- und Erschließungsformen vorzusehen.

Für die einzelnen Teilbereiche wurden folgende Konzepte entwickelt:

8.2.2 Bereich „Die Plätze 1, 1A und 1B

Dieser Teilbereich besteht aus einem älteren eingeschossigen Wohnhaus und zwei eingeschossigen neueren Wohnhäusern. Da für diesen Bereich keine Veränderungsabsichten bekannt sind und auch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, wird hier lediglich der Bestand dargestellt.

8.2.3 Bereich „Die Plätze“ 2 bis 6

Dieser Bereich war von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt. Die baufällige Bausubstanz ist inzwischen abgetragen. In diesem Bereich ist von einer umfassenden Neubebauung auszugehen. Der Arbeitskreis „Die Plätze“ befasste sich daher vor allem mit diesem Gebiet.

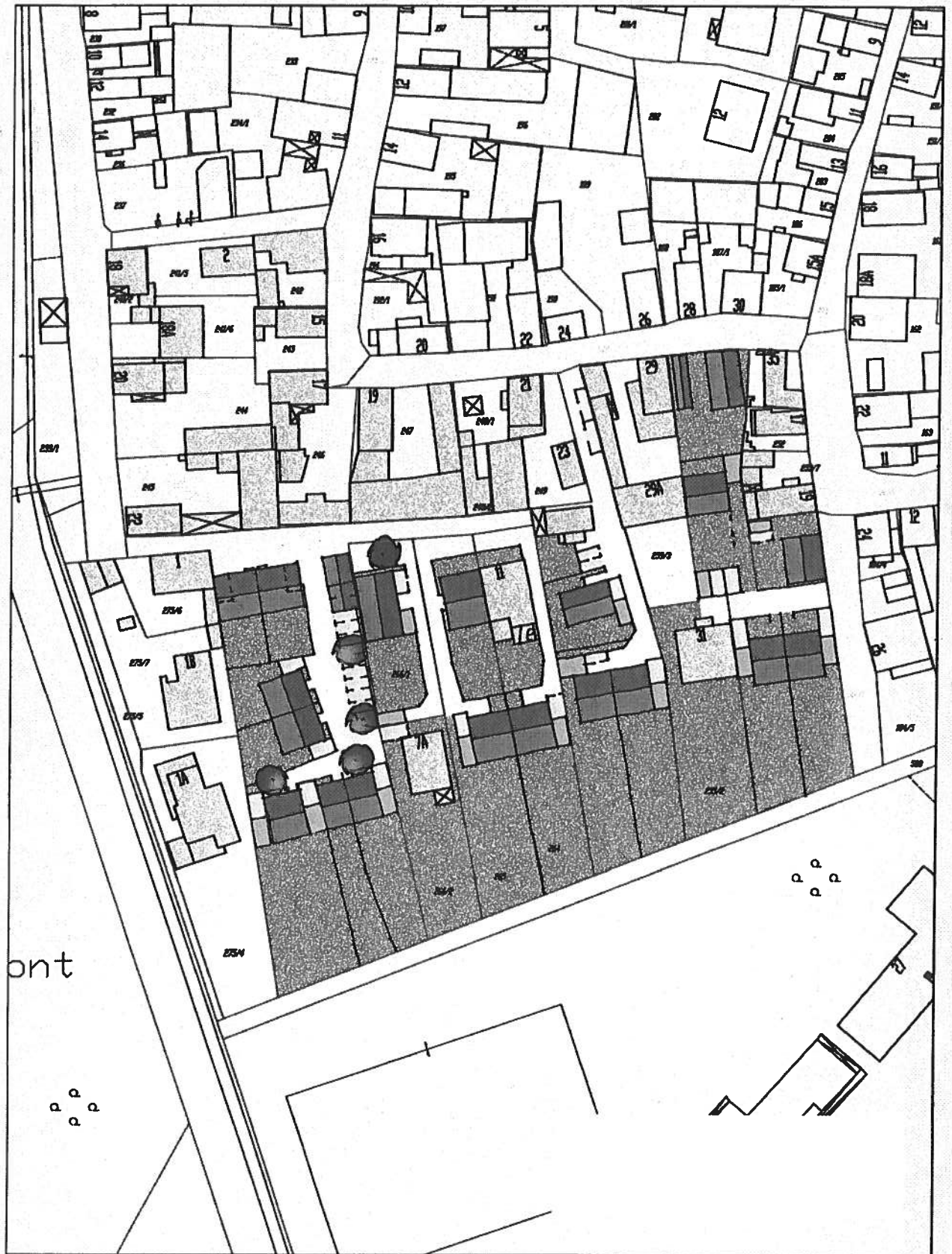
Das Konzept sieht vor, durch einen stichartigen Wohnweg am Ostrand des Teilbereichs die neu zu errichtende Wohnbebauung zu erschließen. Der Wohnweg soll als private Erschließungsmaßnahme realisiert werden. Auf der Ostseite des Wohnweges sind teilweise die Stellplätze für die Wohngruppe vorgesehen. Über diesen Wohnweg könnte auch das Anwesen „Die Plätze“ 7A erschlossen werden. Das Wohnhaus ist derzeit über einen Zugang über das nördlich angrenzende Grundstück „Die Plätze“ 7 erreichbar.

Die Straße „Die Plätze“ an der Nordseite wird hier aufgeweitet, um zum einen für Rettungsfahrzeuge die geforderten Aufstellmöglichkeiten zu erhalten und zum andern Ausweichmöglichkeiten bei Gegenverkehr zu schaffen, um damit die Problematik der verkehrlichen Erschließung zu entspannen.

Für die Wohnbebauung waren zunächst Doppelhausgruppen und Hausgruppen konzipiert. Aus städtebaulicher Sicht sollten hier dichtere Wohnformen entstehen, die dem dörflichen Umfeld entsprechen. Ferner sollten flächensparende Wohn- und Erschließungsformen realisiert werden, um dem städtebaulichen Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, gerecht zu werden. Während von einem Teil der Anwohner freistehende Einzelhäuser als adäquate Wohnform favorisiert wurde, konnte sich in der Diskussion das Konzept einer dichteren Bebauung durchsetzen. Im weiteren Verfahren sind hier jetzt als Kompromisslösung Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Für die Südseite war zunächst eine Reihenhausbebauung vorgeschlagen. Aus städtebaulicher Sicht wäre hier am Ortsrand eine kompaktere Bebauung z.B. in Form einer Hausgruppe vertretbar, um hier stärker das Motiv des „Scheunenkranzes“ zur Geltung zu bringen. Als Ergebnis der weiteren Diskussion ist nun auch am Südrand eine Doppelhausgruppe und ein Einzelhaus ausgewiesen.

Städtebauliches Konzept November 2002



8.2.4 Bereich „Die Plätze“ 7 bis 11 (Mittlerer Bereich)

Dieser Teilbereich ist sehr unterschiedlich geprägt:

Parzelle 266/1 (Haus 7) ist mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle überbaut. Parzelle 266/2 (Haus 7A) ist mit einem neuen Wohnhaus bebaut und wird durch einen Fußweg durch das Scheunengebäude Haus 7 hindurch erschlossen. Parzelle 265 (Haus 9) ist mit einem Wohngebäude (aus den 1950/60er Jahren) bebaut. Das Gebäude steht im mittleren Teil des Grundstücks. Parzelle 264 (Haus 11) ist mit einem neuen Wohnhaus bebaut.

Für diesen Bereich besteht zwar kein Neuordnungsbedarf, jedoch sind auch für diese Grundstücke Baumöglichkeiten vorzusehen, die mit den Möglichkeiten der Nachbargrundstücke korrespondieren. Für die benachbarten Grundstücke ist jeweils eine Bebauung auch in der Tiefe des Grundstücks vorgesehen. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet es, für diesen mittleren Bereich diese Baumöglichkeiten ebenfalls vorzusehen. Daher sind hier entsprechende Bebauungsmöglichkeiten auszuweisen.

Hier sind jedoch keine öffentlichen oder gemeinschaftlichen Erschließungsformen denkbar, d.h. die hinteren Grundstücksteile werden jeweils über das Vordergrundstück von der Straße „Die Plätze“ erschlossen. Diese Zufahrten sind im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Bei der eventuellen Realisierung einer solchen Bebauung sind diese Zufahrten entweder als Zufahrtsparzelle zu gestalten oder in Form einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu sichern. Diese Regelung ist aber erst bei der konkreten Bebauung durch den Einzelnen durchzuführen.

Für Haus 7A besteht die Möglichkeiten, über den neu zu schaffenden Wohnweg auf dem westlich angrenzenden Grundstück erschlossen zu werden.

Für alle Grundstücke im Mittleren Bereich besteht insgesamt das Erfordernis, eine Bebauung in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke sind nur 13 m bzw. 14 m breit. Für ein freistehendes Haus ergäben sich bei Einhaltung eines beidseitigen Grenzabstandes von jeweils mindestens 3 m nur 7 m bzw. 8 m breite Gebäude. Die beiden in neuerer Zeit hier errichteten Wohngebäude sind entweder in einseitiger Grenzbebauung errichtet (Nr. 11) oder mit geringeren Grenzabständen (1 m bei Haus Nr. 7A). Im letzteren Fall wurde vom Nachbargrundstück eine Baulast übernommen.

8.2.5 Bereich Obergasse 25 bis 27

Für den Bereich Obergasse 25 / 27 ist der Wunsch des Eigentümers bekannt, hier unter Erhalt der bestehenden Wohngebäude zwei neue Wohngebäude zu errichten, wobei die vorhandene Scheune abgetragen werden sollte.

Ausgehend von dem Wunsch des Eigentümers, ein neues Wohnhaus möglichst tief auf dem Grundstück vorzusehen, wurde eine Doppelhausgruppe so angeordnet, dass eine Grenzlinie zwischen dem Vorbau von Haus „Die Plätze 7A“ und der Südostecke des Wohnhauses Obergasse 31 nicht überschritten wird. Im Ergebnis bedeutet dies, dass das Gebäude wie das Nachbarwohnhaus, einen Abstand zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg von ca. 30 m einhält. Anstelle der Doppelhausgruppe ist hier auch ein Einzelgebäude denkbar.

Unter Beibehaltung dieser Bebauungsgrenze ergeben sich für das Grundstück mehrere Bebauungsmöglichkeiten. Dabei ist neben einer ausreichenden Stellplatzversorgung vor allem eine angemessene Freiflächenzuordnung zu den einzelnen Wohnhäusern zu beachten, um nicht für die Zukunft neue städtebauliche Missstände zu schaffen.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Alternative 1 sieht die Beibehaltung des bestehenden Wohnhauses 25/27 am Nordrand vor, dem eine Freifläche zugeordnet ist. Im Mittelteil auf Höhe des Nachbarhauses „Die Plätze“ 11 ist ein drittes Wohnhaus angeordnet, welchem ebenfalls eine Freifläche von mind. 7 m Tiefe zugeordnet ist. Um

net, welchem ebenfalls eine Freifläche von mind. 7 m Tiefe zugeordnet ist. Um diese Freiflächenzuordnungen zu ermöglichen, erfolgt die Erschließung aller Wohngebäude entlang der Ostseite des Grundstücks; dadurch wird aber der Abriss des bestehenden 4 m breiten Wohngebäudes erforderlich.

Alternative 2 sieht im Mittelteil den Erhalt des 4 m schmalen Wohngebäudes am Ostrand vor. An Stelle der hier befindlichen Scheune ist ein Wohnungsneubau vorgesehen, welches an der Südseite mit einer ca. 7 m tiefen Gartenfläche ausgestattet ist. Die Erschließung ist bei dieser Variante nur entlang der Westseite des Grundstücks möglich.

Alternative 3 sieht neben dem südlichen Wohngebäude eine Doppelhausgruppe auf Höhe des Nachbarhauses „Die Plätze 11“ vor. Dieser Gruppe ist eine angemessene Gartenfläche von ca. 10 m Tiefe zugeordnet. Die Erschließung sieht eine Zufahrt an der Ostseite des Grundstücks vor, sowie eine Öffnung zur Straße „Die Plätze“.

Die Alternativen 2 und 3 sind in der vorliegenden Begründung nicht dargestellt. Hierzu wird auf den Bericht an die Gemeindevertretung über die „Erweiterte Bürgerbeteiligung Planbereich „Die Plätze“ OT Geinsheim vom März 2003 verwiesen.

8.2.6 Bereich Obergasse 29 bis 33 / Neugasse 21 bis 25

Für den Bereich besteht auf den ersten Blick kein Neuordnungsbedarf. Jedoch ist der Bereich durch eine Reihe von städtebaulich wenig befriedigenden Aspekten geprägt, für die aber Lösungsansätze zur Verfügung stehen:

- Haus Obergasse 31 kann nur durch eine Zufahrt erreicht werden, die ca. 6 m – 9 m breit und 55 m lang ist und somit ca. 400 m², d.h. die Größe eines Einfamilienhausgrundstückes umfasst.
- Das Nachbargrundstück ist 6,50 m breit und ca. 100 m lang, umfasst somit ca. 650 m², ist aber in dieser Form kaum bebaubar.
- Haus Neugasse 19 steht in Grenzbauweise an der Südgrenze ohne Fenster zur Sonnenseite.
- Haus Neugasse 21 umfasst nur 100 m² Grundstücksfläche und ist mit einem Wohnhaus in schlechtem baulichen Zustand bebaut.
- Haus Neugasse 25 ist im Eigentum der Gemeinde. Das Grundstück ist in der gegenwärtigen Form kaum bebaubar. Daher ist auch die Gemeinde an einer Neuordnung dieses Teilbereichs interessiert.

Für diesen Bereich wurden daher städtebauliche Lösungen entwickelt, die eine bessere Bebaubarkeit ermöglichen: Dabei wird angestrebt, Lösungen zu entwickeln, die für alle Beteiligten eine Verbesserung darstellt. Durch Gespräche mit den Eigentümern konnten erste Schritte eingeleitet werden, um durch Grenzregulierungen bessere bauliche Ausnutzungen zu ermöglichen.

Anwesen Obergasse 29 bzw. 29 A besteht aus einem älteren zweigeschossigen Wohnhaus und einer als Wohnhaus umgebauten Scheune mit anschließender Gartenfläche. Da für diesen Bereich keine Veränderungsabsichten bestehen, wird hier lediglich der Bestand dargestellt.

Obergasse 33 kann durch Grenzregelung durch einen Teil der westlich angrenzenden Nachbarparzelle auf ca 12 m Breite aufgeweitet werden und wird dadurch für ein giebelständiges Wohnhaus bebaubar.

Die Anwesen Obergasse 35, Neugasse 17 und 19 sind teilweise mit älteren, teilweise umgebauten neueren zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Da für diesen Bereich keine Veränderungsabsichten und auch auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, wird hier lediglich der Bestand dargestellt.

Für die Anwesen Neugasse 21 bis 25 wird eine Neubebauung vorgeschlagen. Diese ist nur realisierbar, wenn die Eigentümer sich an der Neuordnung beteiligen. Ansonsten haben die bestehenden Gebäude Bestandsschutz. Das Konzept sieht vor, anstelle von Haus 21 und 23 nur ein Wohngebäude zu errichten, da beide Anwesen langfristig kein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

8.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet ist allgemein sehr beengt.

Sowohl die Obergasse als auch die Neugasse sind an der engsten Stelle jeweils ca. 6 m breit. Beide Straßen sind aber an das umgebende Straßennetz angebunden und können so die Erschließungsfunktion übernehmen.

Die Bachgasse und ihre Verlängerung, die Straße „Die Plätze“, sind als Sackgasse ausgebildet. Die Bachgasse ist 8 m bis 9 m breit, die Straße „Die Plätze“ teilweise nur 3,60 m, im Durchschnitt ca. 4 m breit.

8.3.1 Mischprinzip

Die Straßen im Plangebiet sind im Mischprinzip angelegt. Hierbei ist der Kraftfahrzeugverkehr durch eine höhengleiche Ausbildung des gesamten Straßenraumes nicht von den Fußgänger- oder Radfahrerflächen getrennt. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit dem Kraftfahrzeugverkehr ist in der Regel nur sichergestellt, wenn die Verkehrsstärke geringer als 200 Kfz pro Stunde und die Geschwindigkeit maximal 20 km/h beträgt.

Für den Bereich der Bachgasse mit der Straße „Die Plätze“ wird dieser Grenzwert weit unterschritten: Im Einzugsbereich dieser Straßen ist mit maximal 50 Wohnungen zu rechnen. Dies entspricht ca. 100 PKW's. Bei der morgendlichen Spitzenstunde fahren max. ca. 35 % aller Autos im Erfassungsgebiet von zuhause weg. Dies ergibt eine Verkehrsstärke von 35 Kfz/h in der Spitzenstunde.

Auch für die Bereiche entlang der Obergasse und Neugasse dürften die Verkehrsmengen noch im zulässigen Rahmen liegen.

8.3.2 Faktor Verkehrsaufkommen

Die EAE 85/95 geht für dörfliche Gebiete davon aus, dass durch einen 4,75 m breiten Wohnweg bis zu 30 Wohnungen erschlossen werden können, bei einer Wohnwegbreite von 3,00 m bis zu 10 Wohnungen. Dabei wird jeweils von einer Abschnittlänge von ca. 50 m ausgegangen.

Bei einer Fahrgassenbreite von 6,50, wie sie z.B. in der Bachgasse oder der Obergasse gegeben ist, kann in dörflichen Gebieten eine Verkehrsstärke von 150 KFZ/Spitzenstunde aufgenommen werden. Bei einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ergibt sich bei dem Ansatz, dass in der morgendlichen Spitzenstunde 35 % der Autos wegfahren, ein theoretisch möglicher Autobestand von 430 Kfz. Da von ca. 2 Autos pro Wohnung auszugehen ist, ergäben sich daraus 215 Wohnungen, die über die Bachgasse bzw. Obergasse jeweils erschlossen werden könnten.

8.3.3 Ver- und Entsorgungsfahrzeuge

Die Entsorgung durch die Müllabfuhr ist in der Bachgasse, Obergasse und Neugasse möglich.

In der Straße „Die Plätze“ hat aber die Müllabfuhr keine Wendemöglichkeiten, d.h. die Müllfahrzeuge müssen rückwärts in die Straße stoßen. Dies ist in manchen Städten nicht mehr zulässig, da hierbei immer wieder tödliche Unfälle passieren. Das hier beauftragte Entsorgungsunternehmen praktiziert dies hier jedoch notgedrungen.

Die optimale Lösung wäre eine Durchfahrmöglichkeit zur Obergasse. Wegen der Besitzverhältnisse ist jedoch eine Durchfahrmöglichkeit nicht herstellbar. Eine theoretische Option bestünde in der Inanspruchnahme der Zufahrt der Parzelle 263/3. Jedoch ist sowohl die Abbiegekurve von der Straße „Die Plätze“ in die Zufahrt als auch die Ausfahrt in die Obergasse zu eng für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Zur Lösung dieses Problems wäre auch ein Wendepunkt am Ende der Straße „Die Plätze“ zu erörtern. Der dafür benötigte Flächenbedarf von ca. 16 m x 25 m steht jedoch nicht zur Verfügung. Ein Wendepunkt stellt damit keinen realistischen Lösungsansatz dar.

8.3.4 Feuerwehr

Um die Versorgung des Plangebietes durch Rettungsfahrzeuge sicherzustellen, sind folgende Anforderungen zu beachten :

Zum einen muss eine ausreichende Löschwasserversorgung (mind. 1.600 l/min über mind. 2 Stunden) gesichert sein. Zum andern sind Straßen bzw. Feuerwehrzufahrten so anzulegen und zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen (Normfahrzeug) mit einer Achslast von 12 t befahren werden können. In Sackgassen wird eine Wendemöglichkeit gefordert. Zum dritten benötigt die Feuerwehr in einer maximalen Entfernung von 50 m vom äußersten Wohnhaus eine Aufstellfläche von 7 m x 12 m. Als Ausnahmefall reichen auch 5 m x 12 m aus.

In der Obergasse, der Neugasse und der Bachgasse sind die Anforderungen an die Befahrbarkeit erfüllt. Ferner sind hier Aufstellmöglichkeiten gegeben, d.h. von hier aus kann bis zu einer Tiefe von 50 m gelöscht werden. Auch der Parkplatz des Sportplatzes am Südrand des Plangebietes kann als Aufstellfläche genutzt werden, sodass die hier angrenzenden Grundstücke in ihrem Südteil versorgt werden können.

Problematisch ist der Gesamtbereich südlich der Straße „Die Plätze“, da hier keine Aufstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind. Teilweise würde die Einbeziehung der Vorzonen der südlich angrenzenden Privatgrundstücke Möglichkeiten bieten, die Mindestaufstellfläche von 5 m Breite zu gewährleisten.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei einem Wohnungsneubau in diesem Bereich an der Straße eine ausreichend bemessene Aufstellfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Eine solche Aufweitung ist im Bereich „Die Plätze“ 2 bis 6 vorgesehen.

Da das Einbiegen von der Bachgasse in „Die Plätze“ auch für Feuerwehrzeuge problematisch ist, muss der Einmündungspunkt in der Bachgasse so umgestaltet werden, dass sowohl Müllfahrzeuge als auch Feuerwehrfahrzeuge ohne mehrfache Rangiermanöver von der Bachgasse in „Die Plätze“ einfahren können bzw. umgekehrt herausfahren können.

Inwieweit der am Südrand des Plangebietes verlaufende Weg für Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann, hängt von dessen Belastbarkeit ab. Die Fläche für Aufstellmöglichkeiten sind vorhanden, die Achslast von 12 t kann vermutlich nicht aufgenommen werden.

8.4 Grün- und Freiflächenkonzept

8.4.1 Ortsrand

Die zusammenhängende Gartenzone im Süden des Plangebietes soll in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und als Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Dazu soll ein etwa 30 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

Zur optischen und ökologischen Aufwertung der Ortsrandzone sollen auf jedem Grundstück zwei heimische Obstbäume gepflanzt werden. Dieses trägt zur Erhöhung des grünen Charakters der Gartenzone bei und verstärkt die öffentliche Wirkung als begrünter Ortsrand.

Im Planungsprozess mit dem Arbeitskreis „Die Plätze“ bildete die Erörterung der angemessenen Breite und Funktion der Gartenzone ein Schwerpunktthema. Zum einen wurde von den Anliegern eine Reduzierung der Gartenzone auf 20 m gefordert, zum andern die Beibehaltung einer unbebaubaren 30-m-Zone. Andererseits wurde auch von einigen Anliegern gefordert, über diese Gartenzone und den südlich angrenzenden Weg die Baugrundstücke von Süden zu erschließen.

Im Ergebnis wurde mit großer Mehrheit einer Kompromiss-Lösung zugestimmt und die Gartenzone auf 25 m reduziert, zumal bei einem Gebäude schon ein Anbau soweit in die Gartenzone hineingeragt und damit diese Abgrenzung definiert hat. Die Erschließung von Süden, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Gartenzone bewirkt worden wäre, fand keine Mehrheit.

8.4.2 Grundstücksbegrünung

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu gewährleisten, wird auf den privaten Freiflächen ein möglichst hoher Grad von Begrünung angestrebt. Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sollen dauerhaft begrünt werden. Ausgenommen sind Flächen die für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Terrassen u.ä. in Anspruch genommen werden.

9. Emissionen – Immissionen

9.1 Verkehrslärm

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch keine Straßenverkehrsgeräusche von übergeordneten Straße mit starkem Verkehrsaufkommen belastet.

9.2 Sportplatz

An das Plangebiet grenzt das Sportplatzgelände des Ortsteils Geinsheim an. Nachfragen bei der Bauaufsicht ergaben, dass aus der Nähe zum Sportplatz keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Baumöglichkeiten bekannt sind.

Dies wird durch eine überschlägige Ermittlung der Lärmemissionen bestätigt:

Sport- und Freizeitanlagen können bei ungünstiger Lage in einer angrenzenden Wohnnachbarschaft zu Geräuschimmissionen führen, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes als schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten sind. Zu diesem Sachverhalt wurde die 18. Verordnung zu Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991 erlassen.

Die Lärmbelastungen, welche durch Sport- und Freizeitanlagen verursacht werden, sind relativ schwierig zu ermitteln, da die Geräusche in erheblichen Maße vom jeweiligen individuellen Verhalten der jeweiligen Benutzer der Sportflächen abhängen, somit also eine breite Streuung der Lärmbelastung auftreten kann. Um eine Grundlage für die Beurtei-

lung des Sportlärms zu erhalten, wurden durch den TÜV Norddeutschland Untersuchungen durchgeführt, wonach überschläglic die Schallemissionen in Abhängigkeit von der Art und der Größe einer Sportanlage ermittelt werden können.

Gegenüber dem Südrand des Plangebietes liegt im östlichen Teil ein Sportplatz, im westlichen Teil ein Kleinspielfeld.

Bei einem Sportplatz ist in 50 m Entfernung vom Rand des Spielfeldes von folgenden Lärmbelastungen (Mittelungspegel) auszugehen:

Fußball:

Punktspiel von Herrenmannschaften ohne Zuschauerbeteiligung	49 bis 51 dB(A)
Punktspiel von Jugendmannschaften mit 60 Zuschauern	49 bis 54 dB(A)
Punktspiel von Mannschaften der Bezirksliga mit 300 Zuschauern	53 bis 56 dB(A)
Spiele ohne wesentliche Zuschauerbeteiligung	ca. 50 dB(A)

Bei einem Kleinspielfeld ist in einem Abstand von ca. 40 m von der Längsseite des Platzes von folgenden Lärmbelastungen (Mittelungspegel) auszugehen:

20 Kinder Korbballspiel	55 dB(A)
20 Kinder Handballspiel / Fußballspiel	54 dB(A)

Die Werte bei Leichtathletikveranstaltungen sind jeweils geringer; sie werden aus diesem Grunde hier nicht näher erläutert.

Diese Ergebnisse bedeuten, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belastungen des Plangebietes durch die Lärmemissionen der Sport- und Freizeitfläche die rechtlichen Vorgaben nicht überschreiten:

In einem Wohngebiet gilt nach DIN 18005 tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) der Orientierungswert von 55 dB(A). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten, zumal der Sportplatz ca. 90 m vom nächsten Wohnhaus entfernt ist, das Kleinspielfeld ca. 50 m.

Als Ergebnis der o.g. Untersuchungen wurden ferner Mindestabstände zwischen Sport- und Freizeitanlagen und benachbarten Wohnhäusern definiert - bei freier Schallausbreitung:

- Bei einem Allgemeinen Wohngebiet: Fußballspielfeld 60 m, Kleinspielfeld 40 m
- Bei einem Mischgebiet oder Dorfgebiet: Fußballspielfeld 35 m, Kleinspielfeld 25 m
- Bei der Ermittlung dieser Mindestabstände wird von einem relativ intensiven Spielbetrieb ausgegangen:
- Beim Fußballplatz wird von einem 6-stündigen Punktspielbetrieb an Sonn- und Feiertagen ausgegangen, wobei 2 Stunden in die Ruhezeit (12 Uhr bis 15 Uhr, nach 19 Uhr) fallen.
- Beim Kleinspielfeld wird von einem 6-stündigen täglichen Spielbetrieb ausgegangen, wobei 2 Stunden in die Ruhezeit (12 Uhr bis 15 Uhr, nach 19 Uhr) fallen.

Bezogen auf das Plangebiet kann auch hier festgestellt werden, dass diese Mindestabstände eingehalten werden. Da vermutlich die sportliche Nutzung hier in Geinsheim eher geringer sein wird, wären auch noch geringere Abstände möglich. Außerdem steht zwischen dem Sportplatz und den Wohnhäusern das Sportplatzgebäude, welches zum Lärmschutz beitragen kann und sich dadurch belastungsmindern auswirkt.

9.3 Schallschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

9.4 Fluglärm

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches.

Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist. Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

10. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche (M) dargestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind jedoch ausschließlich Wohnnutzungen. Die mit den Neubebauungen beabsichtigten Nutzungen sind ebenfalls Wohngebäude. Daher wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Wegen der beengten Verkehrsverhältnisse sowie der vorhandenen und geplanten Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur wurde jedoch der Nutzungskatalog von § 4 BauNVO dahingehend abgeändert, dass Nutzungen, die mit diesen Gegebenheiten nicht vereinbar sind, nicht oder nur als Ausnahmen zulässig sind:

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, die sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, sind nur als Ausnahme zulässig, um hier kleinere Nutzungseinheiten dieser Art zu ermöglichen. Nutzungsabsichten, die die Bebauungs- und Grundstücksstruktur stören würden, sollen aber auszuschließen sein.

Die nach § 4 allgemein zulässigen Nutzungen wie „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden für den Geltungsbereich jedoch ganz ausgeschlossen, da sie zum einen der vorhandenen und geplanten Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur widersprechen. Vor allem erlauben aber die beengten Verkehrsverhältnisse diese Nutzungen nicht.

Die sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ wurden aus den gleichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Rahmen der Beratungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs mit den Anliegern wurde die Frage erörtert, inwieweit im Plangebiet bei der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet die Kleintierhaltung zulässig ist. Hierzu wird auf die Kommentierung von Fickert / Fieseler verwiesen: Zulässig ist im Prinzip die Hobby-Tierhaltung, die bei entsprechend vorhandenen Ställen auch die Pferdehaltung mit einschließt. Nicht zulässig ist aber beispielsweise eine gewerblich betriebene Zucht.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den nach § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Obergrenzen. Auf den meisten Baugrundstücken sind jedoch die realisierbaren Grundflächen und Geschossflächen weit geringer, da die als überbaubar festgesetzten Flächen nur eine geringere Bebauung zulassen. Andererseits werden auf einigen sehr kleinen Grundstücken an der Obergasse und Neugasse die Grenzwerte erreicht und teilweise überschritten. Um grundstückswise differenzierte Festsetzungen zu vermeiden, wurden daher die Obergrenzen festgesetzt.

Ist die zulässige Grundfläche größer als die durch die Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, kann die Grundflächenzahl GRZ nicht voll ausgeschöpft werden. Diese Vorgehensweise ist durch ein Urteil des OVG Koblenz vom 29.07.1999 gedeckt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen, wenn sie innerhalb eines Vollgeschosses untergebracht sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können, um so diese an sich zu befürwortenden Garagenstandorte nicht gegenüber denjenigen zu benachteiligen, die den Stellplatz freistehend unterbringen. Freistehende Garagen zählen nicht zur Geschossfläche.

10.2.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Baugebiet gibt es die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb einer Gemeinschaftsanlage außerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen dem Baugrundstück zuzurechnen sind bzw. zugerechnet werden dürfen. Zu den Gemeinschaftsanlagen zählen auch gemeinschaftliche Erschließungsanlagen.

Die Anrechnung dieser externen Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses durch den Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt wurde (§ 21a Abs.2 BauNVO). Diese Anteile werden damit faktisch ein Teil des Baugrundstückes bei der Ermittlung der GRZ und GFZ.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslagen. Der Dachausbau in einer dritten Nutzungsebene ist dabei möglich.

Für einige bebaubare Flächen wurden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt:

Entlang der Obergasse sind aus stadtgestalterischen Gründen zur Wahrung des einheitlichen Ortsbildes zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich „Die Plätze“ wurden für einige Grundstücke durch Baulinien Baumöglichkeiten geschaffen, die unter Anwendung von § 6 Abs. 11 HBO abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen vorsehen. Größtenteils wird dadurch erst eine Bebauung des Grundstücks ermöglicht, so z.B. im Bereich „Die Plätze“ 7 bis 11. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur dann Vorrang, wenn die Tiefe der Abstandsfläche bindend bestimmt wird. Um sicherzustellen, dass hier auch zweigeschossige Gebäude errichtet werden können, werden daher hier zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, da nur so die bindende Wirkung erreicht wird.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhen

Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend geregelt ist.

Durch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden die Firsthöhen begrenzt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden unterschiedlich getroffen:

Unmittelbar an der Straße „Die Plätze“ sowie entlang der Obergasse sind die Firsthöhen auf maximal 10,50 m beschränkt. Damit werden hier zweigeschossige Satteldachgebäude mit einer Gebäudebreite von 9,00 m und einer Dachneigung von 40° ermöglicht. Hierbei ist nur ein konstruktiv bedingter Kniestock möglich sowie ein Sockel von ca. 0,40 m.

Für die überbaubaren Flächen im mittigen Bereich wurden um 0,50 m geringere Gebäudehöhen, am Südrand des Plangebietes um 1,50 m geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Damit soll vor allem dem Geländeverlauf Rechnung getragen werden. Ferner ist

damit bezweckt, dass die Neubauten im südlichen Randbereich nicht höher als die benachbarten Bestandsgebäude werden können.

Einige der älteren Bestandsgebäude im Plangebiet oder im angrenzenden Umfeld sind durch geringere Firsthöhen geprägt, da sie häufig mit geringeren Stockwerkshöhen ausgestattet sind. Die zulässige Firsthöhen sollten jedoch zeitgemäße Geschosshöhen ermöglichen.

Zu den Außenwandhöhen an den Traufseiten (Traufhöhen) sind als Teil der Gestaltungssatzung bauordnungsrechtliche Regelungen dahingehend getroffen, dass bei zweigeschossigen Gebäuden die Traufhöhe maximal 6,50 m betragen darf. Durch die Begrenzung der Firsthöhe und durch die Regelungen zu den zulässigen Dachneigungen wäre die Traufhöhe der Gebäude indirekt zwar ausreichend bestimmt. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit wurde jedoch die bereits gültige Regelung zu den Traufhöhen aus der Gestaltungssatzung unverändert für den Geltungsbereich übernommen.

10.2.5 Höhenbezugspunkt

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird vom vorhandenen Straßenniveau ausgegangen, da diese Bezugshöhen schon vorhanden sind und unverändert bleiben. Das natürliche Gelände als Bezugspunkt ist wenig praktikabel, da es zum einen veränderbar ist und für jedes Grundstück unterschiedliche Gebäudehöhen ergäbe.

Da das Plangebiet durch unterschiedliche Geländehöhen geprägt ist - das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m - wurden unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt. Dabei werden leicht identifizierbare Kanaldeckel, deren Höhen vermessen sind, als Bezugspunkte verortet. Im Plangebiet sind die überbaubaren Flächen den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten durch große Index-Buchstaben (z.B. A) zugeordnet.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

10.3.1 Bereich Obergasse und Neugasse

Die hier als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich teilweise sehr eng an den bestehenden Gebäuden.

In diesem Bereich wurden die bebaubaren Flächen teilweise durch Baulinien begrenzt, aber nur in den Fällen, wenn die Gebäude bereits auf der Grenze stehen und diese Grenzbauweise planungsrechtlich gesichert werden soll. Da es sich hier vorwiegend um eine ältere Bebauung handelt, ist davon auszugehen, dass die Grenzbebauung jeweils nachbarrechtlich abgestimmt ist. Baugrenzen wurden an den Seiten der überbaubaren Flächen festgesetzt, an denen prinzipiell Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Dabei wurde von einer Gebäudebreite von 9 m ausgegangen.

Im südlichen Teil der Neugasse wurden überbaubare Flächen abweichend vom Bestand festgesetzt. Für diesen Bereich wird eine Neuordnung angestrebt. Entsprechend wurden die bebaubaren Flächen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

10.3.2 Bereich an der Straße „Die Plätze“

Die bebaubaren Flächen wurden im Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt.

In der ersten Entwurfsfassung (Juni 2003) wurden die bebaubaren Flächen größtenteils durch Baugrenzen eingefasst. Lediglich die bestehende Grenzbebauung bei Haus „Die Plätze“ 1 wurde durch eine Baulinie fixiert. Als zulässige Bauweise wurden in der ersten Entwurfsfassung (Juni 2003) ferner Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Damit sind Hausgruppen und Reihenhäuser im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung der Einzelhäuser und Doppelhäuser erfolgte generalisierend, ohne festzulegen, wo die ein-

zelenen Haustypen vorgesehen waren. Die so getroffene Festsetzung zur Bauweise ließ flexible Lösungen zu und gab den Eigentümern innerhalb der überbaubaren Flächen größtmögliche Freiheit: Es konnten freistehende Häuser errichtet werden oder bei Einigung mit den Nachbarn eine Doppelhaushälfte oder ein Haus in Grenzbauweise. In allen Fällen war aber eine Einigung mit dem jeweiligen Nachbarn erforderlich.

Auf Wunsch einiger Anlieger sind nun die Bebauungsmöglichkeiten eindeutig geregelt. Damit wurde die in der ersten Entwurfsfassung (Juni 2003) enthaltene Konzeption der Einzelhäuser und Doppelhäuser dahingehend präzisiert, dass nun eindeutig die jeweiligen Anbaugrenzen sowie die Abstandsflächen verbindlich festgesetzt wurden.

Wie in Kapitel 8.2 geschildert, sind einige der hier befindlichen Grundstücke (z.B. „Die Plätze“ 7 bis 11) baulich nur nutzbar, wenn ein Wohngebäude als Doppelhaus oder in einseitiger Grenzbauweise errichtet werden kann. Dies bedeutete bei der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung zur Bauweise, dass sich entweder zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Grenzbebauung einigen mussten oder ein Nachbar eine Baulast übernahm, um eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück zu ermöglichen.

Für diesen Bereich wurde nun durch Festsetzung von Baulinien eine einseitige Grenzbebauung verbindlich geregelt sowie unter Anwendung von § 6 Abs. 11 HBO ein Abstandsfläche von jeweils 3,00 m festgesetzt. Damit sind diese Grundstücke auch ohne nachbarliche Zustimmung baulich nutzbar.

Für die Grundstücke „Die Plätze“ 9 und 11 wurde mit Einverständnis der Eigentümer im Südteil des Grundstücks eine Doppelhausbebauung mit gemeinsamer Anbaugrenze verbindlich geregelt. Auch hier wurden unter Anwendung von § 6 Abs. 11 HBO die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen so festgesetzt, dass eine Bebauung des Grundstücks ermöglicht wird.

Für den Bereich „Die Plätze“ 2 bis 6 waren im Entwurf vom Juni 2003 ebenfalls relativ offene überbaubare Flächen festgesetzt worden mit der ebenfalls generalisierenden Regelung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Auch für diesen Bereich wurde nun die Bebaubarkeit dahingehend präzisiert, dass die Einzelhäuser und Doppelhäuser genau verortet wurden. Die im ersten Entwurf enthaltenen Abstände zwischen den Gebäuden wurden beibehalten.

Im ersten Entwurf war für das Anwesen Bachgasse 22 an der Südseite eine Baulinie festgesetzt. Hiermit wurde angestrebt, bei einer evtl. baulichen Veränderung an diesem Anwesen eine Neubebauung so vorzusehen, dass der verfügbare Straßenraum „Die Plätze“ auf 5,50 m aufgeweitet werden konnte. Gegen diese Festsetzung hatten sowohl der Eigentümer als auch das Landesamt Einwände erhoben.

Um den Erhalt des Wohngebäudes nicht durch eine Bebauungsplanfestsetzung zu erschweren, wurde nun die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass das bestehende Wohnhaus, welches aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege erhaltenswert ist, innerhalb der bebaubaren Fläche liegt. An der Südseite ist jetzt eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird bewirkt, dass bei einer Neubebauung das Gebäude gemäß § 6 Abs. 2 HBO von der Straßenmitte den erforderlichen Abstand einhalten muss, wodurch der Straßenraum um ca. 1 m aufgeweitet werden würde. Für das gegenüberliegende Anwesen „Die Plätze“ 1 wurde aus dem gleichen Grund ebenfalls eine Baugrenze an der Gebäudenordseite festgesetzt.

10.3.3 Bereich Bebauung am Südrand des Plangebietes

Im Planungsprozess mit dem Arbeitskreis „Die Plätze“ bildete die Erörterung der angemessenen Breite und Funktion der Gartenzone ein Schwerpunktthema. Durch die Breite der Gartenzone wird hier die Begrenzung der überbaubaren Flächen definiert. Zum einen wurde von den Anliegern eine Reduzierung der Gartenzone auf 20 m gefordert, zum anderen die Beibehaltung einer unbebaubaren 30-m-Zone.

Im Ergebnis wurde mit großer Mehrheit einer Kompromiss-Lösung zugestimmt und die Gartenzone auf 25 m reduziert, zumal bei einem Gebäude schon ein Anbau soweit in die Gartenzone hineingeragt und damit diese Abgrenzung definiert hat.

Die hier am Südrand festgesetzte überbaubare Fläche wird daher von Baugrenzen eingefasst, die sich an den Abgrenzungen des Bestandsgebäudes (Die Plätze 7A) orientiert und zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 25 m einhält.

Als zulässige Bauweise werden auch hier Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Damit sind Hausgruppen und Reihenhäuser auch am Südrand nicht zulässig. Die Einzelhäuser und Doppelhäuser werden durch eindeutig definierte überbaubare Flächen festgesetzt.

10.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde jeweils durch die Festsetzung der Firstlinie geregelt.

In den vor allem durch den Bestand geprägten Bereichen an der Obergasse und der Neugasse bildete die historische Gebäudestelle die Grundlage der Festsetzung.

In den Neuordnungsbereichen südlich der Straße „Die Plätze“ wurde die Firstrichtung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Insbesondere am Südrand wurde durch die gewählte Firstrichtung das städtebauliche Motiv des „Scheunenkranzes“ auch rechtlich fixiert.

10.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze

10.5.1 Bereiche ohne differenzierte Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden für die Mehrzahl der Grundstücke keine differenzierten Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen getroffen. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung werden dazu als ausreichend erachtet, zumal die Grundstücke relativ groß sind und die benötigten Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können.

10.5.2 Bereiche mit differenzierten Festsetzungen

Lediglich für den Bereich „Die Plätze“ 1a, 2 bis 6 werden Flächen für Stellplätze, Garagen bzw. Gemeinschaftsstellplätze verortet bzw. festgesetzt, da hier die geplante städtebauliche Struktur ausreichend bekannt ist und auf Grund der geplanten Bebauungsstruktur die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen erforderlich ist.

Um ein Freihalten der nicht bebaubaren Flächen, insbesondere der Gartenflächen, von Stellplätzen zu sichern, ist hier zunächst geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze zwingend auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen oder Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen sind. Weitere erforderliche Stellplätze sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig sowie innerhalb der als „Gemeinschaftliche Erschließungsfläche“ festgesetzten Flächen. Damit wird gesichert, dass die Gartenflächen in dieser Wohngruppe nicht durch Stellplätze belastet werden.

Da Garagen als massive Baukörper wirken, sind diese nur an dafür vorgesehenen Standorten zulässig; daher sind Garagen nur in den als Flächen für Garagen festgesetzten Flächen zulässig bzw. innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen.

10.5.3 Bereich der südlichen Gartenfläche

Zum nachhaltigen Schutz der Gartenflächen am Südrand des Plangebietes werden in diesem Gartenbereich Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gänzlich ausgeschlossen.

10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Bereiche, die über die Straße „Die Plätze“ erschlossen werden, wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnung pro Wohngebäude begrenzt. Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass in Anbetracht der engen verkehrlichen Verhältnisse der Straße „Die Plätze“ die Anzahl der Zahl der Wohnungen auf ein verträgliches Maß begrenzt bleibt. Ferner wird damit auch gesichert, dass die Grundstücksfreiflächen nicht größtenteils als Stellplatzflächen benötigt werden.

Im Regelfall ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, wenn das Grundstück eine Mindestgröße von 450 m² einnimmt und wenn sich auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude befindet.

Letztere Voraussetzung findet ihre Ursache darin, dass die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf das Wohngebäude, nicht jedoch auf das Grundstück bezogen ist. Ein Wohngebäude ist eine selbstständig nutzbare bauliche Anlage. Merkmal der selbstständigen Nutzbarkeit ist insbesondere der eigene Zu- und Ausgang sowie bei mehrgeschossigen Gebäuden der eigene Treppenraum. Demnach kann beispielsweise ein freistehendes Einzelhaus aus mehreren Wohngebäuden bestehen (vgl. Fickert-Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage 1998, § 22, Rn. 6.1 f.). Um zu verhindern, dass die städtebauliche Absicht durch die Errichtung mehrerer Wohngebäude innerhalb eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte umgangen wird, sind mehr als die festgesetzte Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude nur zulässig, wenn auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet ist.

Die Regelung, dass als Ausnahme pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig sind, wenn das Grundstück eine Mindestgröße von 450 m² einnimmt und wenn sich auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude befindet, setzt voraus, dass Grundstücke real geteilt werden oder entsprechend zugeschnitten sind. Bei Regelung der Eigentumsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz findet keine Realteilung statt. Um eine auch für diesen Fall anwendbare Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zu treffen, wurde die Festsetzung getroffen, dass als Ausnahme bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz für mehrere Eigentumshäuser (Sondereigentum) ein Gemeinschaftsgrundstück (gemeinschaftliches Eigentum) gebildet wird und die überbaubare Grundstücksfläche des Einzelhauses mindestens 120 m² beträgt

Damit sind bei ungeteilten Grundstücken pro Einzelgebäude auch zwei Wohnungen zulässig, aber nur, wenn die als überbaubar festgesetzte Fläche mindestens 120 m² groß ist.

10.7 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße „Die Plätze“ wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt. Am westlichen Ende (im Bereich „Die Plätze 2 bis 6“) wird die Straße „Die Plätze“ zuungunsten der benachbarten Parzellen aufgeweitet. Diese Aufweitung ist erforderlich, um einerseits eine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge planungsrechtlich zu sichern, andererseits aus Gründen der Verkehrssicherheit den zur Verfügung stehenden Verkehrsraum zu vergrößern.

Der bestehende Fuß- und Radweg am Südrand und Westrand des Plangebietes wird entsprechend festgesetzt. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass der Fuß- und Radweg als „Mistweg“ zur Bewirtschaftung der angrenzenden Gartenflächen genutzt werden kann.

10.8 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen ist in der Bundesrepublik Deutschland seit langem als Standard anzusehen ist und entspricht daher dem Stand der Technik.

10.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Grundstücke „Die Plätze“ 9 und 11 sowie Obergasse 25 / 27 wurde festgesetzt, dass zur Sicherung der Erschließung der südseitigen Baumöglichkeiten jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzusehen ist. Dies ist aber erst dann einzutragen, wenn eine Bebauung realisiert werden soll. Die Festsetzung hat eher Hinweischarakter. Durch die Festsetzung wird noch kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begründet.

10.10 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche werden die bestehenden Grün- und Pflanzstreifen beiderseits des Fuß- und Radweges am Südrand ausgewiesen.

10.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.11.1 Verwendung von Niederschlagswasser

Durch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

10.11.2 Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Ableitung und zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der privaten Flächen dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einher gehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Die Mehrbelastung des Kanals durch Schmutzwasser ist im allgemeinen unproblematisch. Kritischer ist in Bestandsgebieten die Mehrbelastung durch Niederschlagswasser zu sehen. Daher ist neben der Betriebswassernutzung die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, am Südrand des Plangebietes eine Grabenparzelle bestand, besteht die Möglichkeit, das Grabensystem zu nutzen und das Niederschlagswasser in den am Westrand des Plangebietes vorbeilaufenden Entwässerungsgraben zu leiten. Da eine Neubebauung vor allem im Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ möglich ist, ist die Ableitungspflicht auf die überbaubaren Flächen südlich der „Plätze“ beschränkt.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wird dazu festgestellt:

Sofern wie beabsichtigt, das südlich der Straße „Die Plätze“ nicht verwertete Niederschlagswasser (Überlauf der Zisternen) in den Hauptgraben des Astheim-Erfelder-Entwässerungsverbandes abgeleitet wird, kann auf den erforderlichen Nachweis der ordnungsgemäßen Ableitung bis zur Kläranlage verzichtet werden (Hydraulik und SMUSI).

Die Ableitung ist im Interesse des Gewässerschutzes über einen gemeindlichen Regenwasserkanal mit einer Einleitestelle vorzunehmen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Unterlagen bei meiner Behörde zu beantragen. Die Errichtung von Gebäuden in dem Baugebiet darf erst nach Fertigstellung des Regenwasserkanals erfolgen.

10.11.3 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

10.11.4 Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen und an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden können. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Auf den Auftrag des Unterbodens wird verzichtet, damit die Bodenschichten nicht durcheinander geraten und um zu hohe Aufschüttungen zu vermeiden.

Die Festsetzung, für Auffüllungen ausschließlich unbelasteten Erdaushub zu verwenden, wird aus Gründen des Boden- bzw. Grundwasserschutzes getroffen.

10.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.12.1 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Definition von Mindestanforderungen und spätester Zeitpunkt der Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

10.12.2 Grundstücksbepflanzung

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung der Privatgrundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die privaten Eingriffsträger verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzte Quantität der Durchgrünung belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

10.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.13.1 Ortsrand

Die zusammenhängende Gartenzone im Süden des Plangebietes soll in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und als Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Dazu soll ein etwa 20 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Am Nordrand der so festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung verbleibt bis zur überbaubaren Grundstücksfläche ein Geländestreifen von 5,00 m. Dieser Bereich darf zwar nicht bebaut werden, jedoch ist hier ein höherer Anteil an versiegelten Flächen zulässig. Hier sind beispielsweise Terrassen als teilversiegelte Flächen zulässig.

Zur optischen und ökologischen Aufwertung der Ortsrandzone sollen in diesen so festgesetzten Flächen auf jedem Grundstück zwei heimische Obstbäume gepflanzt werden. Dieses trägt zur Erhöhung des grünen Charakters der Gartenzone bei und verstärkt die öffentliche Wirkung als begrünter Ortsrand.

Zum nachhaltigen Schutz der südlichen Gartenflächen werden in diesem Gartenbereich Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gänzlich ausgeschlossen.

11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Bestehende Gestaltungssatzung

Für den Ortskern von Geinsheim wurde 1996 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage hierfür war zum Zeitpunkt des Beschlusses § 87 der Hessischen Bauordnung, wodurch die Gemeinde ermächtigt wird, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen..., über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze ... von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu erlassen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Ortskerns sind daher bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen zu befolgen.

Der Planbereich „Die Plätze“ liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Der südliche Gartenbereich ist mit einer Breite zwischen 26 m und 30 m als Bereich definiert, der von Bebauung freigehalten werden soll.

11.2 Notwendigkeit der Modifizierung für das Plangebiet

Die Gestaltungssatzung in der für den Ortskern von Geinsheim bestimmten Fassung muss jedoch für das Plangebiet des Bebauungsplanes in Teilen geändert oder außer Kraft gesetzt werden, da die Gestaltungssatzung fast ausschließlich die Hofreitenstruktur des Ortskern zum Thema hat, der Großteil des Plangebietes des Bebauungsplanes dieser Hofreitenstruktur aber nicht entspricht.

Im folgenden werden die Abweichungen von der Gestaltungssatzung begründet:

§ 1 Geltungsbereich

§ 1 kann entfallen, da der Geltungsbereich hier dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht.

§ 2 Gestaltungsziele

Absatz 3 beschreibt den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den gesamten Ortskern. Der Absatz kann entfallen, da der Geltungsbereich hier dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht.

Absatz 4 weist darauf hin, dass Teile des historischen Ortskerns als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz eingetragen sind. Der Hinweis kann entfallen.

§ 3 Einfügen in das Siedlungsgefüge

In § 3 der Gestaltungssatzung werden Inhalte geregelt, die die Abstände zu den Nachbargrenzen, die Gebäudebreiten, die Gebäudehöhen und die Stellung der Gebäude betreffen. Diese Regelungsinhalte sind aber auch wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes „Die Plätze“. Um zu vermeiden, dass für den Geltungsbereich sich widersprechende Festsetzungen bestehen, soll § 3 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Plätze“ größtenteils entfallen.

Die in Absatz 1 enthaltenen Regelungen zu den Abständen oder zur Grenzbebauung werden nun durch den Bebauungsplan in Form der festgesetzten Baulinien eindeutig geregelt. Daher kann dieser Absatz entfallen.

In Absatz 2 wird die Gebäudebreite der Baukörper generell auf 7,50 m eingeschränkt. Diese Regelung hat innerhalb der Hofreitenstruktur des Ortskerns seine Berechtigung, wo die straßenseitigen Fassaden durch solche schmale giebelständige Gebäude geprägt

sind und derart das Ortsbild bestimmen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Plätze“ nur die Bebauung entlang der Obergasse Teil der Hofreitenstruktur ist, wird nur hier Abs. 2 beibehalten.

Im restlichen Bereich des Plangebietes, insbesondere südlich der Straße „Die Plätze“, ist aber eine solche Einschränkung nicht erforderlich, zumal die Gebäude hier größtenteils traufständig stehen, also eine Begrenzung der Gebäudetiefen keine Auswirkungen auf das Ortsbild im Straßenverlauf hat. Außerdem entsprechen die hier befindlichen Bestandsgebäude größtenteils nicht dieser Bestimmung.

An der Neugasse, die durch giebelständige Gebäude geprägt wird, ist die Gebäudebreite im Bebauungsplan jeweils auf 9,00 m begrenzt. Damit wird in diesem Bereich, der nicht Teil der Hofreitenstruktur ist, das Erscheinungsbild der Straßenfassaden durch zeitgemäße Gebäudebreiten gesichert, aber trotzdem gewährleistet, dass Neubauten sich in das Ortsbild einfügen.

Absatz 4 (Stellung der Gebäude) kann entfallen, da die Gebäudestellung durch den Bebauungsplan eindeutig im Sinne der Gestaltungssatzung geregelt wurde.

§ 4 Dächer

Die Festsetzungen zu den Dächern können für das Plangebiet größtenteils übernommen werden.

Für den Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ wird vorgeschlagen, die Mindestdachneigung auf 40° herabzusetzen. Dieser Bereich ist nicht Teil der historischen Bebauung. Im historischen Ortskern sind steile Dächer von 45° bis 55° prägend, daher ist diese Festsetzung auch für die Bereiche an der Obergasse und Neugasse gerechtfertigt. Der Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ ist aber vor allem durch neuere Bebauung geprägt. Eine moderate Form des steilen Daches von 40° bis 55° ist hier ausreichend, um ein Einfügen der Dachlandschaft in das Umfeld zu sichern. Damit könnte auch eine Reduzierung der Gebäudehöhen ermöglicht werden.

Für den Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ ist ferner vorgesehen, die Regelungen zu den Gaubenbreiten und den Dachflächenfenstern etwas zu lockern. Während im historischen Ortskern die Begrenzung der Gaubenbreiten auf 1,20 m zur Sicherung des Ortsbildes gerechtfertigt ist, kann für den Bereich der umfassenderen Neubebauung eine Gaubenbreite von 2,00 m als angemessen bewertet werden. Ebenso ist die Begrenzung der Größe von Dachflächenfenstern auf 0,40 m² bzw. 1,0 m² im historischen Ortskern angemessen, im Bereich der Neubebauung 1,50 m² aber unproblematisch.

§ 5 Erhalt des räumlichen Gefüges

Absatz 1 enthält Regelungen zum Erhalt der Raumkanten. Absatz 1 kann entfallen, da im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung zu den Raumkanten durch Baulinien getroffen wurde.

Absatz 2 enthält Regelungen zur Firstrichtung. Auch dieser Absatz kann entfallen, da im Bebauungsplan dazu eine eindeutige Regelung im Sinne der Gestaltungssatzung getroffen wurde.

Absatz 3 enthält Regelungen zu den Einfriedungen. Diese gestalterische Regel kann beibehalten werden. Allerdings soll die Festsetzung zu den historischen Hoftoren auf die Obergasse beschränkt werden, da nur dieser Bereich Teil der Hofreitenstruktur ist.

§ 7 Fenster

Die Festsetzungen zu den Fenstern können für das Plangebiet größtenteils übernommen werden.

Für den Bereich südlich der Straße „Die Plätze“ wird vorgeschlagen, im Erdgeschoss auch Fensterbreiten bis 2,00 m zuzulassen. In der Gestaltungssatzung für den Ortskern ist die Fensterbreite auf 1,20 m begrenzt. Breitere Fenster in der Erdgeschosszone wer-

den aber in dem vor allem von Neubebauung geprägten Bereich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

§ 8 Türen und Tore

Absatz 1 enthält Regelungen zu den historischen Türen und Toren. Diese gestalterische Regel soll auf die Bebauung an der Obergasse beschränkt werden, da nur dieser Bereich Teil der historischen Hofreitenstruktur ist.

§ 11 Kraftfahrzeugstellplätze

In den Absätzen 1 bis 3 wird geregelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt angefahren werden dürfen und die Gestaltung sich an den historischen Nebengebäuden orientieren muss. Da diese Regelung nur für die historische Hofreitenstruktur an der Obergasse gerechtfertigt ist, sollen diese Regelungen nur in diesem Teilbereich gelten.

12. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

12.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risiko-Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Nur durch eine solche Festlegung kann die Gemeinde ihre Verpflichtung gegenüber den einzelnen Bauwilligen in verantwortungsvoller Art und Weise nachkommen.“

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Weiterhin sind gemäß dem durch das 8. Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 18.06.2002 neu eingefügten Absatz 4 zu § 69 Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog. Risikoüberschwemmungsgebiete), in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Nach diesen Plänen ist mit einer Überschwemmungshöhe, teilweise über 4 Meter über Gelände in dem Plangebiet zu rechnen.

12.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 273/1 (Topografische Karte 1:25 000, Rechtswert 3456507, Hochwert 5526920) befindet sich ein Altstandort für Gebrauchtreifen- und Karkassenhandel (Fa. Panhans). Dies ist bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen.

13. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Auf den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen aufbauend, werden nachfolgend die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe beschrieben und landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt, die der Kompensation und der Minimierung der Eingriffe dienen. Grundlage der Eingriffsermittlung ist der gegenwärtige Bestand.

Die Auswirkungen der Eingriffe auf den Naturhaushalt sowie Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe werden in den folgenden Abschnitten potenzialbezogen aufgezeigt. Abschließend wird die Erheblichkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt beurteilt.

In seiner Zielsetzung verfolgt der vorliegende Bebauungsplan die Umsetzung der im Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Hierarchie zum Schutz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

1. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes
2. Minimierung negativer Eingriffsfolgen
3. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

13.1 Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes

An der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Die Plätze“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Aspekte ein öffentliches Interesse.

Nur durch einen Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Dabei wird nicht verkannt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet wieder kompensiert werden.

Zudem waren Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet nach § 34 BauGB auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

13.2 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriffen und landschaftspflegerischen Maßnahmen

13.2.1 Bodenpotenzial

Der Nordrand des Plangebietes ist überwiegend bebaut und versiegelt. Südlich der Straße „Die Plätze“ wird die Bebaubarkeit durch planungsrechtliche Festsetzungen konkretisiert. Dieser Bereich war bisher schon nach § 34 BauGB bebaubar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es in diesen Bereichen zu keiner nennenswert höheren Baudichte im Plangebiet.

Am Südrand des Plangebietes finden sich größere unversiegelte Bodenbereiche mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese unversiegelten Bereiche in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe

- Sparsames Erschließungssystem zur Verringerung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze sowie untergeordnete Verkehrsflächen.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens bei Baumaßnahmen.

Beurteilung

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wird das Bodenpotenzial aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen und dem Freihalten der großzügigen Gartenzone nicht erheblich beeinträchtigt.

13.2.2 Wasserpotenzial

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind keine Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandene Bebauung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet bereits reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Erhöhung der versickerungsfähigen Fläche.
- Nutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen (Brauchwassernutzung) zur Entlastung der Grundwasserentnahme.
- Freihaltung einer großzügigen unversiegelten Gartenzone.

Beurteilung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserpotenzials.

13.2.3 Klimapotenzial

Die für die Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion lokal bedeutsamen, zusammenhängenden Gartenflächen werden durch den Bebauungsplan erhalten und gesichert.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe

- Pflanzung von Laubgehölze zur Beschattung versiegelter Flächen und Milderung evt. Temperaturveränderungen.
- Sicherung der durchgehenden Gartenzone und Ausschluss von weiterer Versiegelung.

Beurteilung

Das Klimapotenzial wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

13.2.4 Biotisches Potenzial

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem teilweisen Verlust der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen. Dabei sind insbesondere die Bäume im Bereich „Die Plätze“ 2-6 gefährdet.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe

- Vielfältige Durchgrünung des Plangebietes durch Anlage von Gartenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen.
- Verwendung von einheimischen Pflanzenarten, um heimischen Tieren einen Lebensraum anzubieten.
- Erhalt und Entwicklung der ökologisch bedeutsamen Gartenzone als Ortsrandein- grünung.

Beurteilung

Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet von durchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna. Durch die Umsetzung der Planung ist es möglich, die ökologisch bedeutsame

Gartenzone zu sichern und durch Pflanzung heimischer Obstgehölze aufzuwerten. Somit kommt es durch den Bebauungsplan zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora und Fauna.

13.2.5 Ortsbildpotenzial / Erholungspotenzial

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Ordnung der baulichen Entwicklung und der Ausbildung eines Ortsrandes unter städtebaulichen (Leitmotiv „Scheunenkrantz“) und grünordnerischen (markante Eingrünungszone) Gesichtspunkten. Zudem kommt es zu einer Verbesserung des Ortsbildes im Bereich der leerstehenden und teilweise verfallenen Gebäude.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem teilweisen Verlust des ortsbildprägenden Gehölzbestandes, der eine Bedeutung zur Eingrünung des Gebietes besitzt.

Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe

- Erhalt und Entwicklung einer markanten Eingrünungszone am südlichen Rand des Plangebietes.
- Stellung der baulichen Anlagen nach dem städtebaulichen Leitmotiv „Scheunenkrantz“.
- Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Anpassung an das Relief.

Beurteilung

Das Ortsbild des Plangebietes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgewertet.

13.2.6 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der größtenteils intensiven Nutzung mit dem damit einhergehenden hohen Anteil an versiegelten Flächen einer Vorbelastung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Neuordnung ergibt sich aus landchaftsplanerischer Sicht kein nennenswertes Konfliktpotenzial.

13.3 Ausgleich

13.3.1 Rechtliche Einordnung

Da das Plangebiet „Die Plätze“ auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar war, ist ein zusätzlicher Ausgleich für Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, nicht notwendig.

13.3.2 Exemplarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Um einen Eindruck über die Auswirkungen des Eingriffs zu bekommen, wird im Folgenden exemplarisch anhand der Grundstücke im Bereich „Die Plätze“ 2-6 (s. Abbildung) eine vereinfachte Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt. Dieser Bereich wurde als Beispiel ausgewählt, da hier die größten Änderungen zu erwarten sind. Eine Bilanzierung für das gesamte Plangebiet ist aufgrund der erläuterten Rechtslage nicht notwendig.

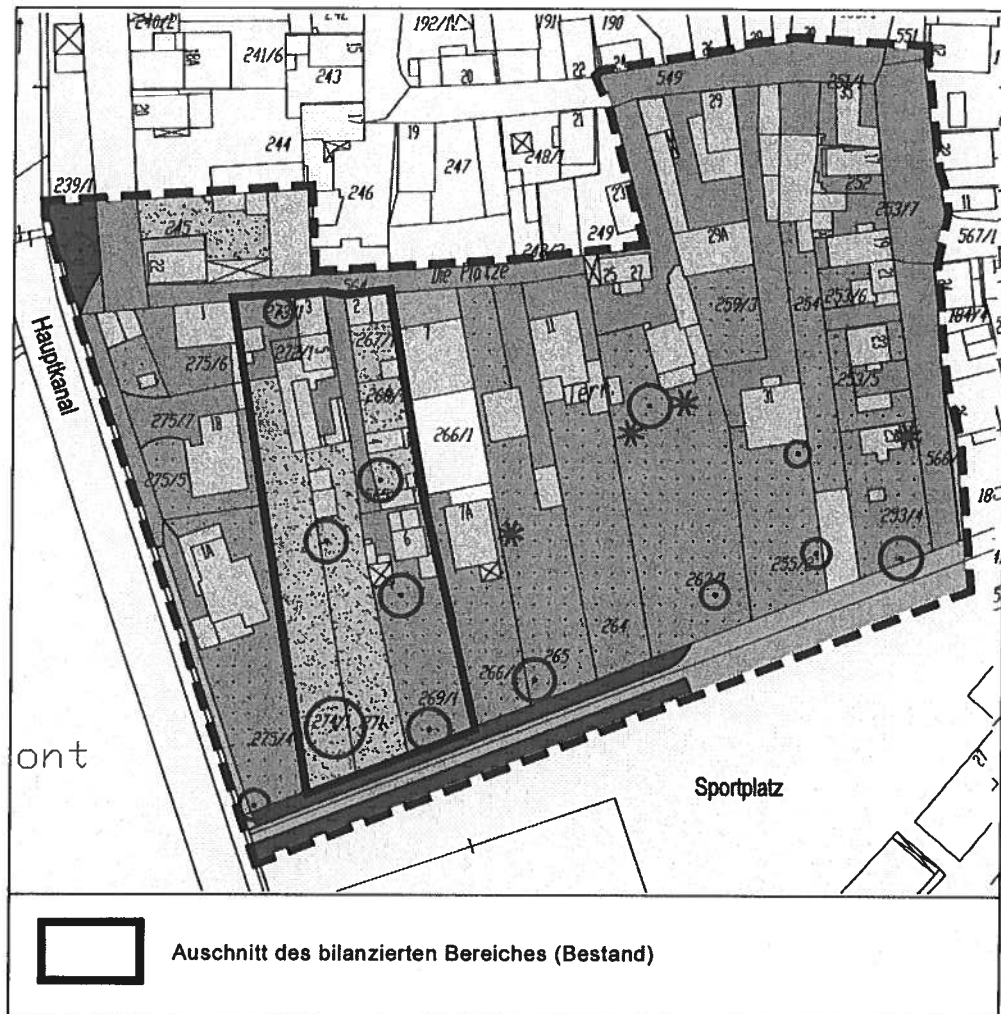


Abbildung: Ausschnitt exemplarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Tabelle: Vereinfachte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

	Bestand	%	Planung	%	Zunahme / Abnahme
Gebäude	520 m ²	18	700 m ²	24	+ 6 %
Versiegelte Flächen	400 m ²	14	485 m ²	17	+ 3%
Freiflächen	1.950 m ²	68	1.685 m ²	59	- 9 %
Summe	2.870 m²	100		100	

Die Beispielrechnung zeigt, dass sich in dem Bereich mit den größten Veränderungstendenzen die Zu- bzw. Abnahme der Flächenbilanzen unter 10 % bewegen. Diese prozentualen Verschiebungen bewegen sich im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsspielraumes.

13.3.3 Beurteilung des Ausgleichsbedarfs aus landschaftsplanerischer Sicht

Zudem ist, abgesehen von der Rechtslage, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf aufgrund der nachfolgenden aufgeführten Gründe nicht vorhanden:

- Bei dem beplanten Bereich handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, das durch die Neuordnung in Teilbereichen städtebaulich aufgewertet wird.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine aus ökologischen und gestalterischen Gründen wichtige Gartenzone zur Ausbildung des Ortsrandes gesichert und entwickelt.
- Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft haben keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die negativen Eingriffsfolgen für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu vermindern und zu vermeiden, sind die in Kapitel 4 dargestellten landespflegerischen Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter umzusetzen.

Trebur, den 24.10.2003

.....