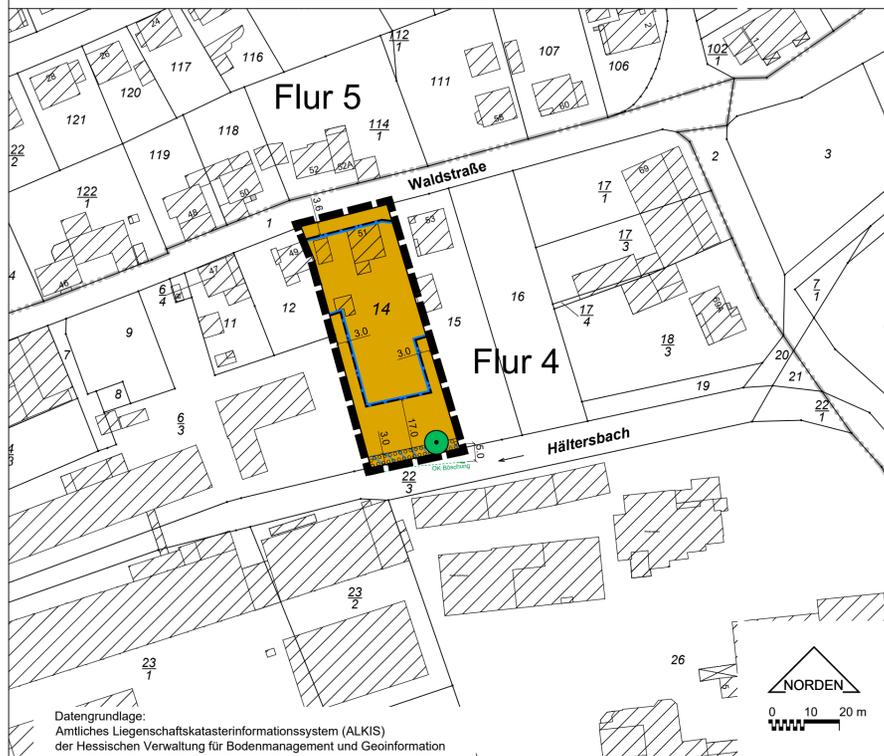


Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Gewässerrandstreifen

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Flurgrenze
- Böschungsoberkante, eingemessen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen im Sinne des § 17 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Bauweise: offen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein geschlossener Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu erhalten bzw. anzupflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste I).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten (Anhang 5 des schalltechnischen Gutachtens der Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH vom 07.03.2022) zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Bei Errichtung einer Bebauung mit zum Schlafen genutzten Räumen im 2. Obergeschoss sind an den Fassaden, die innerhalb des im schalltechnischen Gutachten in Anhang 5.3.1 und 5.3.2 markierten Bereichs liegen, keine zu öffnenden Fenster vorzusehen. Eine Belüftung der in diesem Bereich angeordneten Schlafräume hat über mindestens ein zu öffnendes Fenster außerhalb des markierten Bereichs oder über eine ausreichende alternative Lüftung zu erfolgen.

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

- **Zeitliche Einschränkung für Rodungs- und Rückschnittarbeiten:** Rodungs- und Rückschnittarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Demnach sind Rodungs- und Rückschnittarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässig.

- **Erhalt / Umhängen bereits vorhandener Kästen:** Schon vorhandene Brutvogel- und Fledermauskästen sind vor Ort zu erhalten. Kann dies aufgrund von Baumfällungen nicht gewährleistet werden, müssen die betroffenen Kästen umgehängt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 25 % zu begrünen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste II) und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. loses Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Hinweise und Empfehlungen

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligem Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Umfang und Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

DIN-Normen

Die den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebundenen Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel

Bei Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorschlagsliste I

(Artenverwendungsliste am Hältersbach)

Baumarten
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Erle (*Alnus glutinosa*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Straucharten
Hasel (*Corylus avellana*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Vorschlagsliste II

(Artenverwendungsliste Garten)

Baumarten (auch in Sorten)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eichen (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Obstbäume in regionaltypischen Sorten

Straucharten
Waldröbe (*Clematis vitalba*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bodenschutz

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

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2021

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 07.06.2022 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 15.09.2022

19.09.2022 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister
Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 15.09.2022 beschlossenen Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

19.09.2022 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister
Unterschrift

Katasterstand

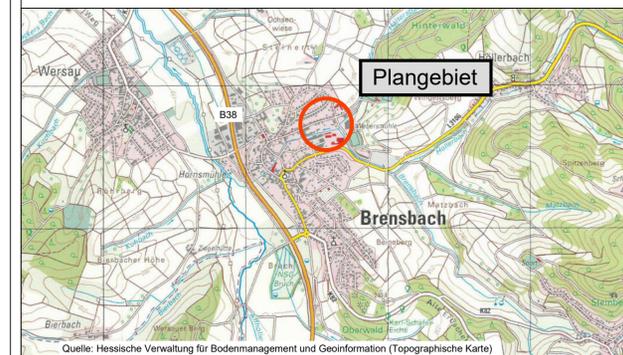
Stand der Planunterlagen: August 2021

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

05.10.2022 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister
Unterschrift

Übersichtskarte



Der Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ in allen seinen Festsetzungen.

Gemeinde Brensbach

Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan

„An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“

Maßstab : 1:1000 Stand : September 2022
Auftrags-Nr.: PC10046-P

planungsbüro für städtebau
göinger_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan

**„An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan,
4. Änderung“**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10046-P
Bearbeitet: September 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich	4
4.	Bestandsbeschreibung und -bewertung	5
5.	Übergeordnete Planungen	8
5.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
5.2	Flächennutzungsplan	9
6.	Bestehendes Baurecht	9
7.	Planung und Festsetzungen	10
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
9.	Immissionsschutz	12
10.	Kampfmittel	17
11.	Artenschutz	17
12.	Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, Klima	18
13.	Städtebauliche Daten	19
14.	Kosten und Finanzierung	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 6219, unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes	5
Abb. 3:	Blick auf die kleine, dicht eingewachsene Rasenfläche unter der Linde nach Norden auf das Wohnhaus	6
Abb. 4:	Blick nach Süden über den Gemüsegarten zum dichten Gehölz am Hältersbach	7
Abb. 5:	Blick nach Westen in die Waldstraße auf das Anwesen Nr. 51	7
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010	8
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Plangebietes	9
Abb. 8:	Rechtswirksamer Bebauungsplan „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“	10
Abb. 9:	Maßgeblicher Außenlärmpegel am Tag mit der Immissionshöhe: 8,4 m über Gelände	15
Abb. 10:	Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht mit der Immissionshöhe: 8,4 m über Gelände	16

Anlagen

- Bestandskarte,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 10.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung,
KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 07.03.2022

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemarkung Brensbach, Flurstück Flur 4, Nr. 14, Waldstraße 51 ist die Errichtung eines überwiegend wohnbaulich genutzten Gebäudes im rückwärtigen Bereich zu dem bestehenden Wohnhaus vorgesehen. Das beabsichtigte Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“. Planungsrechtlich liegt das geplante Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Fläche des o. g. Flurstückes. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, ist die Bebauungsplanänderung notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zudem die planungsrechtliche Möglichkeit gegeben, innerhalb der überbaubaren Fläche weitere gewerblich nutzbare Flächen zu errichten.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und gilt somit als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei einer Gesamtfläche von ca. 0,18 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche von ca. 0,07 ha weit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gelten.

Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Kerngemeinde Brensbach, südlich der Waldstraße und nördlich des Hältersbaches.



Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 6219, unmaßstäblich)
Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,18 ha und umfasst in der Gemarkung Brensbach das Flurstück Flur 4 Nr. 14, Waldstraße 51.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Waldstraße, im Süden an den Hältersbach im Osten an einem Flurstück mit Wohnbebauung und im Westen an ein Flurstück mit Wohnbebauung und an ein gewerblich genutztes Flurstück. Weiter südlich des Plangebietes und des Hältersbachs befindet sich der Feuerwehrstandort, ein Kindergarten sowie die Gemeindeverwaltung mit Kulturhalle und weitere Gewerbebetriebe. Südlich davon verläuft die Höchster Straße (L 3106).

Die genaue Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich und sich dort befindende Flurstücke sind aus der nachfolgender Abbildung 2 ersichtlich.

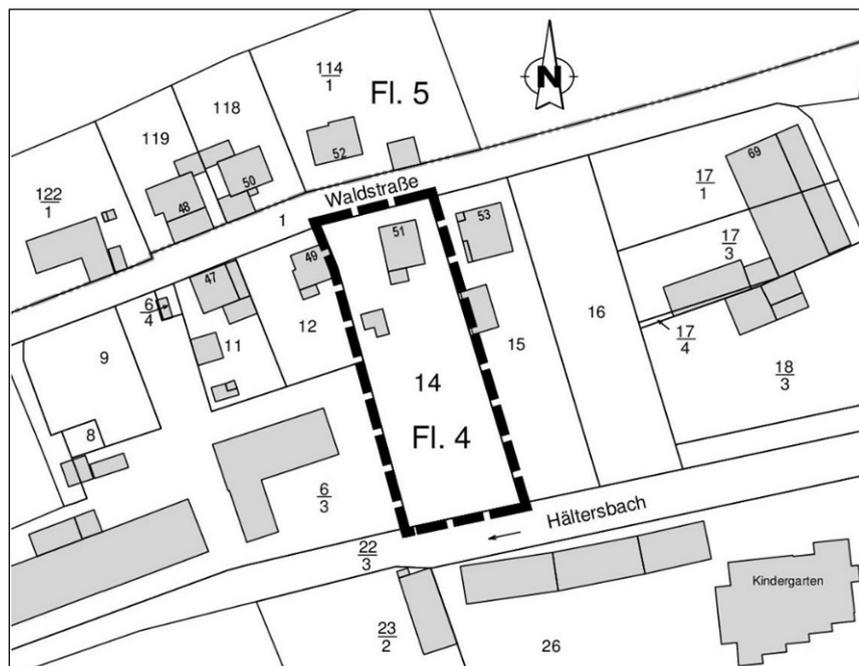


Abb. 2: Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst ein Flurstück an der Waldstraße Nr. 51, auf dem sich bislang ein überwiegend wohnbaulich genutztes Anwesen befindet. Das Anwesen ist etwas von der Straße abgerückt. In den kleinen Beeten vor dem Haus sowie am Hof mit Carport wachsen einzelne Ziergehölze mittlerer Größe, darunter flächendeckend Stauden und kleinere Ziergehölze. Insgesamt sind Haus und Hof bunt und vielfältig eingegrünt, wozu neben weiteren Beeten mit Ziergehölzen und Stauden auch kleinere Pflanzflächen und bepflanzte Gefäße beitragen.

Hinter dem Haus erstreckt sich ein ausgedehnter Hausgarten mit einem alten Baumbestand, in dem sich zahlreiche Bereiche unterschiedlichen Charakters abwechseln, die über schmale Wege miteinander verbunden sind.

Unmittelbar hinter dem Haus steht eine besonders große Robinie. Sie beschattet einen Sitzplatz, der von einem großen Staudenbeet samt kleinen Ziergehölzen sowie einem dichten Gehölz zum östlichen Nachbargrundstück hin eingefasst ist. Nach Auskunft der Hausbesitzer muss die Robinie aufgrund eines Stammschadens gefällt werden, soll aber durch einen Robinienhochstamm ersetzt werden. Ein weiterer sehr großer Baum, eine Linde, wächst hinter einem kleinen Schuppen. Die Rasenfläche unter der Linde wird nach fast allen Seiten von dichten Gehölzen eingerahmt. So schirmt eine schmale Hainbuchenhecke den Garten zu den westlichen Nachbarn ab. Östlich der Rasenfläche erstreckt sich eine große, zentrale Gehölzfläche. In dem Gehölz wechseln sich dichte, hohe Bereiche mit niedrigeren, offeneren Partien ab. Der Bestand setzt sich vorwiegend aus Ziergehölzen zusammen. Daneben steht aber auch eine schütterere Kirsche am südlichen Gehölzrand.

Östlich des zentralen Gehölzes findet sich eine weitere, kleine Rasenfläche, die gleichermaßen von dichten Strukturen eingerahmt ist. Zum östlichen Nachbarn hin erstreckt sich eine Pergola, die üppig mit verschiedenen Kletter- und Schling-

pflanzen bewachsen ist. Darunter bilden außerdem Ziergehölze einen dichten Bestand.

Südlich der Pergola schließt sich ein weiteres, geschlossenes Gehölz aus Ziersträuchern an, in das ein kleiner Sitzplatz eingebettet ist.

Auf den bislang beschriebenen, schattigen Gartenabschnitt mit großen und dichten Gehölzen folgt ein offenerer Bereich, der jedoch nicht weniger vielfältig und abwechslungsreich ist. In der Westhälfte ist ein bunter Obst- und Gemüsegarten angelegt, in dem auch zahlreiche Kräuter wachsen. Ein Teil des Gemüsegartens ist mittlerweile in eine Rasenfläche umgewandelt, in der noch kleine Frühbeete vorhanden sind und die von einer Reihe Beerenobst eingefasst wird. Im zentralen Bereich des offenen Gartenabschnitts erstreckt sich um einen Quellstein ein großes Staudenbeet, das teilweise dicht mit Ziersträuchern umgeben ist. Ihm schließt sich eine Obstwiese an, in der neben diversen Ziersträuchern kleine und mittelgroße Apfel- und Pflaumenbäume stehen. Auf der Obstwiese sind ein kleiner, überdachter Sitzplatz und ein kleiner Schuppen angeordnet, die beide mit Ziersträuchern bepflanzt sind. Außerdem stehen Hochbeete auf der Wiese. Im Süden sind wieder dichte Gehölze vorhanden, hinter denen der Hältersbach fließt.

Die Strukturen auf dem Grundstück Waldstraße Nr. 51 sind der als Anlage beige-fügten Bestandskarte zu entnehmen.



Abb. 3: Blick auf die kleine, dicht eingewachsene Rasenfläche unter der Linde nach Norden auf das Wohnhaus

Quelle: Eigene Erhebung



Abb. 4: Blick nach Süden über den Gemüsegarten zum dichten Gehölz am Hältersbach
Quelle: Eigene Erhebung

Im Umfeld schließen sich zu beiden Seiten des bestehenden Anwesens Waldstraße Nr. 51 weitere Einfamilienhäuser an. Deren rückwärtige Hausgärten, in denen große Rasenflächen vorherrschen, reichen nicht ganz bis zur Mitte des hier gegenständlichen Grundstücks. Südlich davon erstreckt sich auf der Westseite das Gelände der Firma RITTER-PEN GmbH mit Zweckgebäuden und Rasenflächen. Im Osten grenzt eine Wiese mit einigen älteren Obstbäumen an den Garten der Waldstraße Nr. 51.

Der Hältersbach im Süden hat in dem hier betrachteten Abschnitt einen gestreckten Lauf und fließt durch ein Regelprofil mit offener Sohle und unbefestigten Böschungen.



Abb. 5: Blick nach Westen in die Waldstraße auf das Anwesen Nr. 51
Quelle: Eigene Erhebung

Das Anwesen Waldstraße Nr. 51 liegt weder in einem Landschafts-, noch in einem Naturschutzgebiet. Auch ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet tangiert weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete.

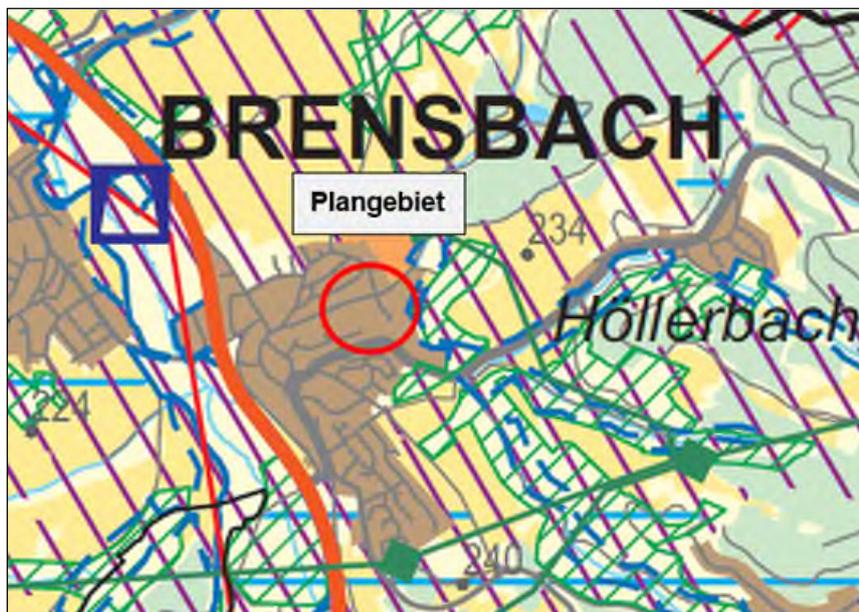
Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten weist das Plangebiet keine Besonderheiten auf. Der höchste eingemessene Punkt liegt bei ca. 177,75 m ü. NN im nördlichen Teil und der niedrigste Punkt im südlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der niedrigste Punkt weist eine Höhe von ca. knapp 176,50 m ü. NN auf.

Unter der Betrachtung der oben aufgeführten Gegebenheiten lässt sich feststellen, dass die Planung aus landschaftlicher Sicht vertretbar ist. Mit der derzeitigen Nutzung der Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes als Hausgarten ist das Plangebiet anthropogen vorgeprägt. Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Ein ausreichender Abstand zwischen dem Neubau und dem im Süden verlaufenden Bach ist vorhanden.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen.



**Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
(unmaßstäblich mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis))**

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

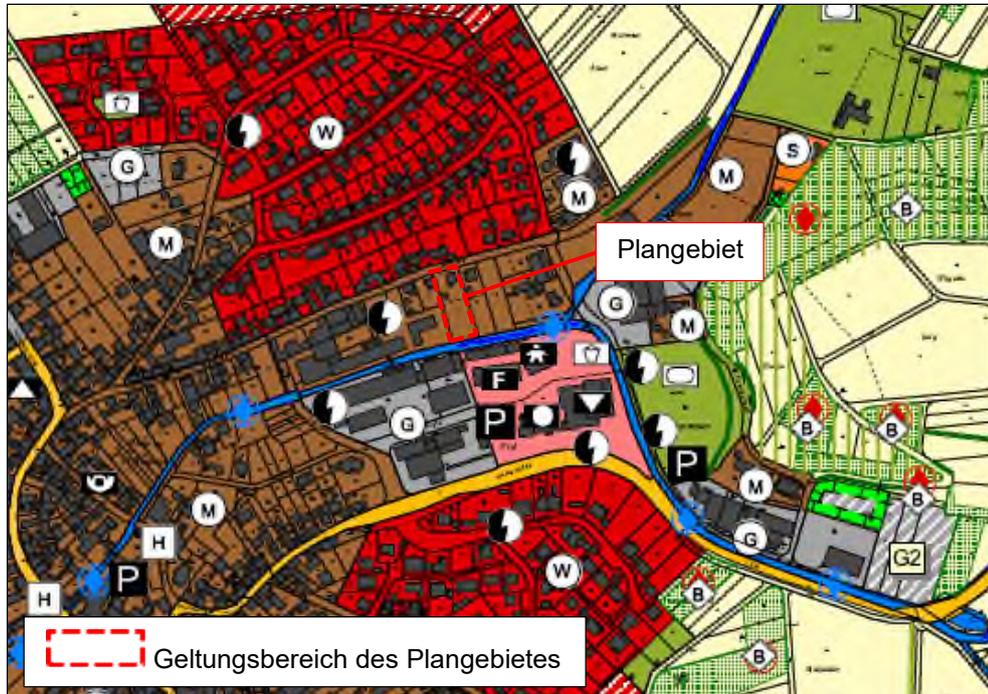


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Plangebietes

Quelle: Gemeinde Brensbach

6. Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“. Dieser wurde am 28.06.1971 von dem Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und am 18.08.1971 erlangte der Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer offenen Bauweise fest. Das Vorhaben liegt innerhalb der festgesetzten „Nicht überbaubaren Grundstücksfläche“.

Der 4. Änderungsplan soll den hier bestehenden Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzen.

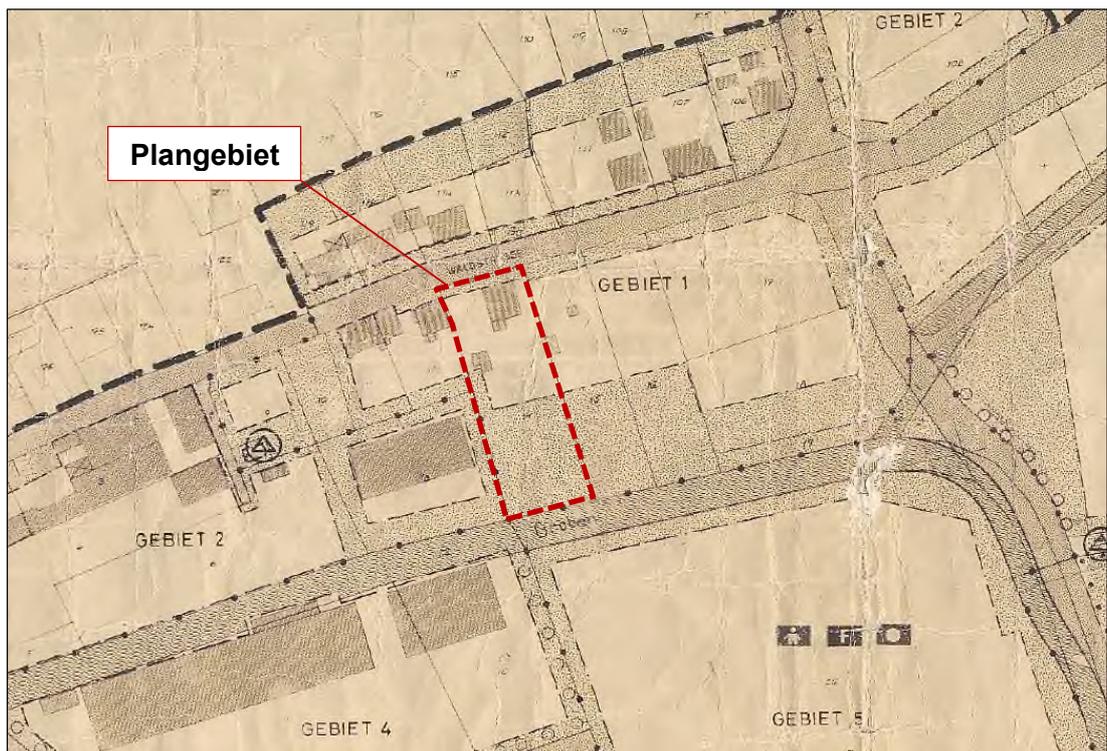


Abb. 8: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ mit Markierung des Plangebietes

Quelle: Gemeinde Brensbach

Im Jahr 2006 wurde bereits eine 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ erarbeitet. Dieser Änderungsplan wurde jedoch nicht weitergeführt und erlangte keine Rechtskraft.

7. Planung und Festsetzungen

Wie bereits im Kap. 1 erwähnt, ist im Plangebiet die Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt. Nach dem für dieses Grundstück bisher geltenden Baurecht kann das Vorhaben nicht verwirklicht werden, da die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Baurecht für das Vorhaben mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Am 15.07.2021 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rippertsbach“, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“ gemäß § 13a BauGB Ortsteil Brensbach beschlossen.

Als Art der Nutzung wird ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Dies begründet sich in der geplanten Wohnbebauung sowie in der bereits existierenden gewerblichen Nutzung (freiberufliches Einzelunternehmen) in dem bestehenden Anwesen an der Waldstraße und auch wegen der unmittelbaren Nähe zu gewerblich genutzten Flächen sowie zu den öffentlich genutzten Flächen mit Feuerwehr und Kindergarten. Ebenso ist eine gewerbliche Nutzung innerhalb des neu zu errichtenden Gebäudes vorgesehen. Darüber hinaus kann ggf. ein weiteres Gebäude, welches gewerblichen Zwecken dienen sollte, innerhalb der relativ großzügigen überbaubaren Fläche errichtet werden.

Das Plangebiet ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls als eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. In der unmittelbaren Nähe sind im Flächennutzungsplan, südlich des Plangebietes, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Kindergarten, Öffentliche Verwaltung, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Zum Erhalt der schon bestehenden städtebaulichen Funktionalität, bestehend aus Wohn- und Gewerbenutzung, werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Ebenso aufgrund der Lage des Plangebietes werden Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; alle anderen Nutzungen gemäß § 6a BauNVO bleiben zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung werden ergänzend ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in einem Urbanen Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (dazu gehören auch Fremdwerbbeanlagen) ausgeschlossen werden. Die stadträumliche Wirkung kann stark durch Fremdwerbbeanlagen beeinträchtigt werden, insbesondere, wenn großformatige Werbung mit der ausgeübten Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen (Fremdwerbung). Die Häufung solcher großformatiger Werbetafeln trägt in der Regel zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes bei. Daher ist ein Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden an die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ angepasst. So wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen im Sinne des § 17 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Ebenso angepasst an den Bebauungsplan „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass ein ortstypisches Gebäude errichtet werden kann. Ein ausreichender Abstand von der südlichen Baugrenze bis zu dem Hältersbach wird eingehalten.

In dem Bebauungsplan wird zudem „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Es wird somit geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen ein geschlossener Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entlang des Baches zu erhalten bzw. anzupflanzen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste im Bebauungsplan) ist. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist zudem der Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante des Hältersbaches, nachrichtlich

übernommen. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) bauliche Anlagen bzw. Baumaßnahmen nicht zugelassen. Mit der Festsetzung von einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden diese ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 (Hessische Bauordnung) HBO.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 25 % zu begrünen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste II) und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. loses Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße.

Das Planungsgebiet wird an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen.

Zur Ableitung des unbelasteten Regenwassers wird eine Einleitung in den Hältersbach angestrebt.

Aus der öffentlichen Wasserversorgung kann das Plangebiet mit 48 m³ Löschwasser über zwei Stunden versorgt werden.

9. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung von dem Fachbüro KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt durchgeführt. Das mit Stand vom 07.03.2022 erstellte Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Ein Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm aus den vorhandenen Straßen zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 /3/ zu vergleichen. Weiterhin wurden die Immissionen aus Anlagenlärm ermittelt und nach TA Lärm /9/ bewertet. Anschließend wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm bestimmt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Am Tag betragen die Beurteilungspegel auf Grund des **Straßenverkehrslärms** im Plangebiet

$$L_{r,Tag} = 48 \dots 61 \text{ dB(A)}.$$

Der für Urbane Gebiete herangezogene Orientierungswert von

$$\mathbf{OW_{MU,Tag} = 63 \text{ dB(A)}}$$

wird im nördlichen Bereich des Plangebiets um mindestens

$$\mathbf{\Delta L_{r,Tag} = - 2 \text{ dB(A)}}$$

unterschritten.

- In der Nacht betragen die Beurteilungspegel auf Grund des Verkehrslärms im Plangebiet

$$\mathbf{L_{r,Nacht} = 39 \dots 53 \text{ dB(A).}}$$

Der für Urbane Gebiete herangezogene Orientierungswert

$$\mathbf{OW_{MU,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}}$$

wird im nördlichen Bereich des Plangebiets um maximal

$$\mathbf{\Delta L_{r,Nacht} = + 3 \text{ dB(A)}}$$

überschritten.

- Damit werden der herangezogene Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Bereich des Plangebiets am Tag unterschritten und in der Nacht überschritten.
- Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel innerhalb des Baufens- ters im Bereich von

$$\mathbf{L_{a,Tag} = 67 \dots 68 \text{ dB}}$$

$$\mathbf{L_{a,Nacht} = 67 \dots 68 \text{ dB}}$$

aufgeführt. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ent- sprechend DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die gesamten bewerte- ten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile im Bereich von

$$\mathbf{R'_{w,ges,Tag} = 37 \dots 38 \text{ dB}}$$

$$\mathbf{R'_{w,ges,Nacht} = 37 \dots 38 \text{ dB}}$$

und

$$\mathbf{R'_{w,ges,Tag} = 32 \dots 33 \text{ dB}}$$

für Büroräume.

- Die Beurteilungspegel aufgrund des **Anlagenlärms** betragen im Plangebiet am Tag

$$\mathbf{L_{r,Tag} = 47 \dots 54 \text{ dB(A).}}$$

Hiermit wird der gemäß **TA Lärm** für Urbane Gebiete aufgeführte Immissi- onsrichtwert von

$$\mathbf{IRW_{MU,Tag} = 63 \text{ dB(A)}}$$

am Tag mit

$$\mathbf{\Delta L_{r,Tag} = - 9 \text{ dB(A)}}$$

unterschritten.

- Die Beurteilungspegel aufgrund des Anlagenlärms betragen im Plangebiet in der Nacht

$$\mathbf{L_{r,Tag} = 35 \dots 47 \text{ dB(A).}}$$

Hiermit wird der gemäß **TA Lärm** für Urbane Gebiete aufgeführte Immissionsrichtwert von

$$\mathbf{IRW_{MU,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}}$$

in der Nacht um maximal

$$\mathbf{\Delta L_{r,Nacht} = + 2 \text{ dB(A)}}$$

überschritten.

- Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum sind planerische Maßnahmen vorzusehen.

In dem Bebauungsplan wurden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten (Anhang 5 des schalltechnischen Gutachtens der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Aktenzeichen 2021-0472-809-1) zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aus Anlagenlärm im Plangebiet, wird bezugnehmend auf die Darstellung in Anhang 5.3.1 und 5.3.2 des schalltechnischen Gutachtens, folgendes festgesetzt:

Bei Errichtung einer Bebauung mit zum Schlafen genutzten Räumen im 2. Obergeschoss sind an den Fassaden, die innerhalb der in Abb. 9 und Abb. 10 markierten Bereichs liegen, keine zu öffnenden Fenster vorzusehen. Eine Belüftung der in diesem Bereich angeordneten Schlafräume hat über mindestens ein zu öffnendes Fenster außerhalb des markierten Bereichs oder über eine ausreichende alternative Lüftung zu erfolgen.

Die nachfolgende Abbildungen stellen Ausschnitte aus Anhang 5.3.1 und 5.3.2 mit Markierung des Bereiches in dem keine zu öffnenden Fenster vorzusehen sind dar.

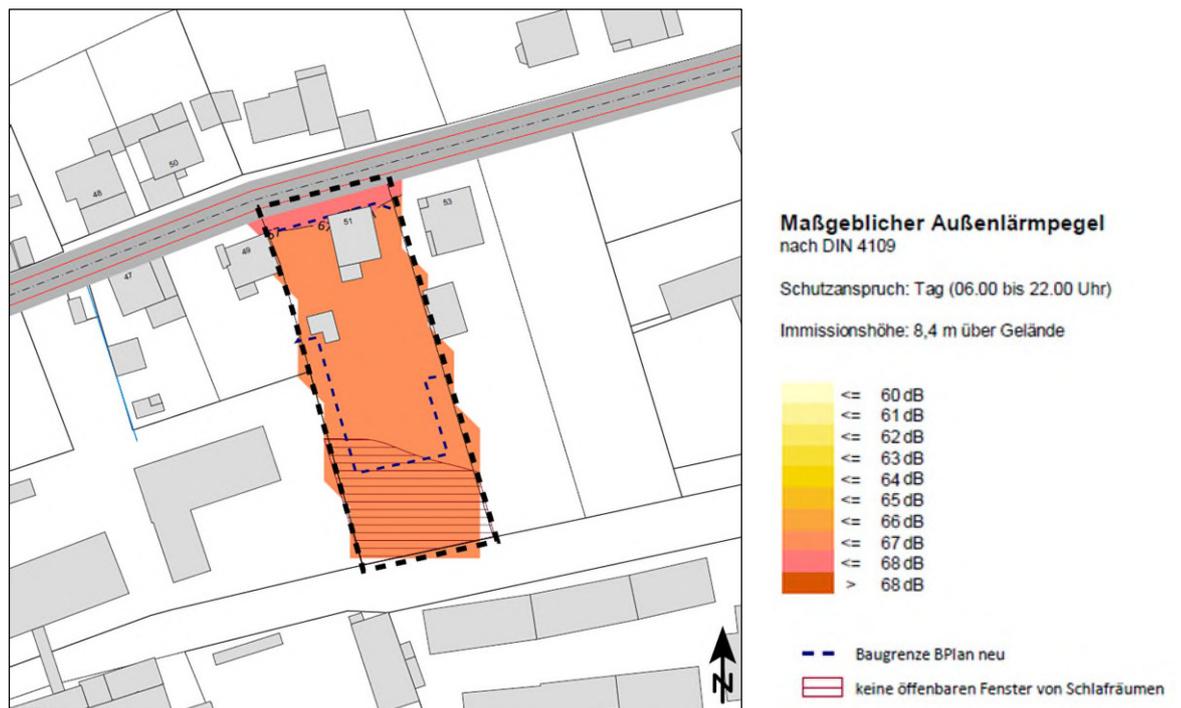


Abb. 9: Maßgeblicher Außenlärmpegel am Tag mit der Immissionshöhe: 8,4 m über Gelände
 Quelle: Schalltechnische Untersuchung, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 07.03.2022

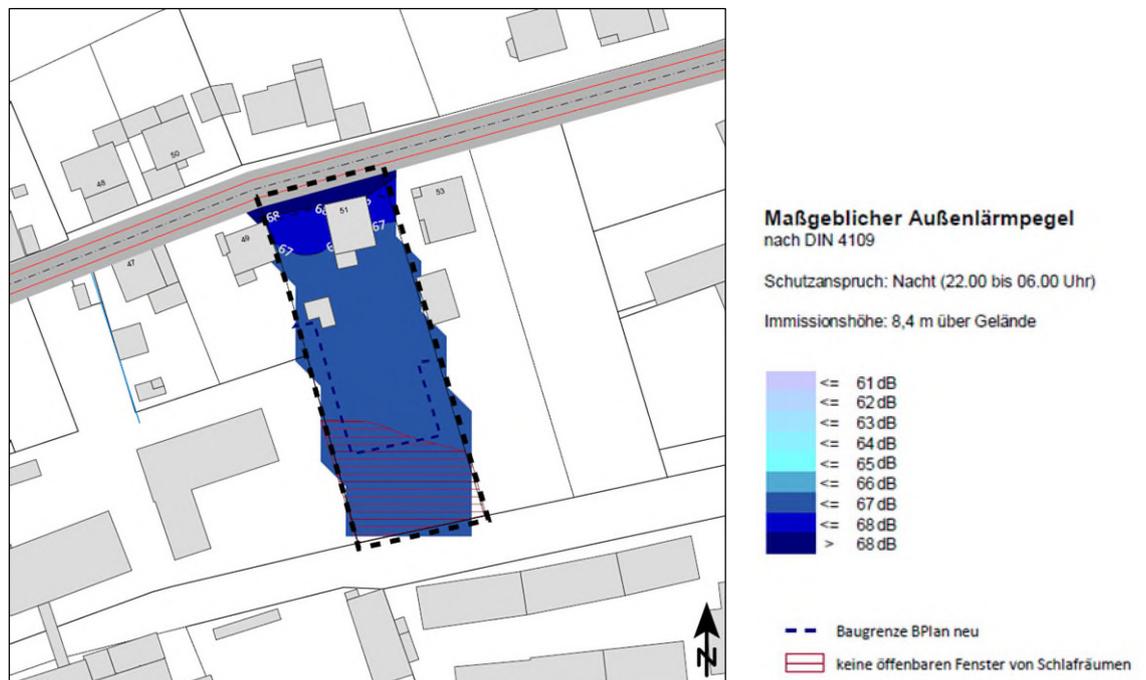


Abb. 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht mit der Immissionshöhe: 8,4 m über Gelände
 Quelle: Schalltechnische Untersuchung, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 07.03.2022

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „An der Rippertsbach“, belegen, dass unter Berücksichtigung einer geeigneten Ausführung der Außenbauteile bzw. einer entsprechenden Anordnung der Grundrisse gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Ein Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 ist durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

10. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist.

11. Artenschutz

Zur Klärung, inwieweit mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Rippertsbach“ 1. Änderungsplan Eingriffe in Lebensräume von geschützten Tierarten verbunden sein könnten, wurde durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit Blick auf den hohen Gehölzanteil auf dem Grundstück ist vor allem mit einem Vorkommen gebüschbrütender **Vogelarten** zu rechnen. Außerdem sind an den Fassaden des kleinen Schuppens Nistkästen aufgehängt, so dass gebäude-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten zu erwarten sind.

Es ist davon auszugehen, dass das Artenspektrum von allgemein häufigen Vogelarten mit in Hessen günstigem („grünem“) Erhaltungszustand dominiert wird. Hierbei handelt es sich um ubiquitäre Arten, die an das Leben in den bzw. in der Nähe der Siedlungen angepasst sind.

Von den Vogelarten, die in Hessen lediglich einen ungünstigen-unzureichenden („gelben“) Erhaltungszustand haben, könnte der Haussperling (*Passer domesticus*) als Gebäudebrüter vorkommen. Für die Dohle (*Coloeus manedula*) könnte das Grundstück Teil des Nahrungshabitats sein. Baumhöhlen als Brutmöglichkeiten wurden dagegen nicht gefunden.

Das Quartierpotential für **Fledermäuse** beschränkt sich auf Fledermauskästen an den Fassaden des kleinen Schuppens. In den Gehölzen wurden keine Anzeichen für fledermaustaugliche Strukturen in Form von Höhlen, Nischen oder Spalten entdeckt.

Bei der Begehung wurden keine **Reptilien** erfasst. Geeignete Lebensraumstrukturen für streng geschützte Reptilien, d.h. Sonnenplätze in Kombination mit Versteckmöglichkeiten (Stein- und Totholzhaufen) sowie Reproduktionshabitate, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Dauerhafte oder temporäre Gewässer, die als Laichgewässer für **Amphibien** dienen könnten, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Auch für weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten ist kein Lebensraumpotential gegeben.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag müssen folgende Maßnahmen getroffen werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten im Sinne

des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden und vermindern, bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:

- Mit Blick auf gehölzbrütende Vogelarten sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
Falls Gehölzarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden (müssen), muss durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) im Vorfeld geprüft werden, ob die betroffenen Gehölze als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Die Gehölzarbeiten können nur bei Negativbefund und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Die Nistkästen für Vögel und die Fledermauskästen, die an den Fassaden des kleinen Schuppens angebracht sind, sind vor Ort zu erhalten. Falls bauliche Maßnahmen am Schuppen dies nicht zulassen, sind die betroffenen Kästen innerhalb des Grundstücks umzuhängen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligem Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Umfang und Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

12. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, Klima

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13b BauGB, der wiederum auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist. So gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und entsprechend auch auf gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwartet. Grund hierfür ist die geringe Flächengröße des Planungsgebietes (ca. 1.778 m²).

13. Städtebauliche Daten

Urbanes Gebiet (Gesamtfläche):	0,18 ha (1.778 m ²)
davon Überbaubare Grundstücksfläche:	0,11 ha (1.123 m ²)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	0,001 ha (77 m ²)

14. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Gemeinde hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Bauwilligen geschlossen.