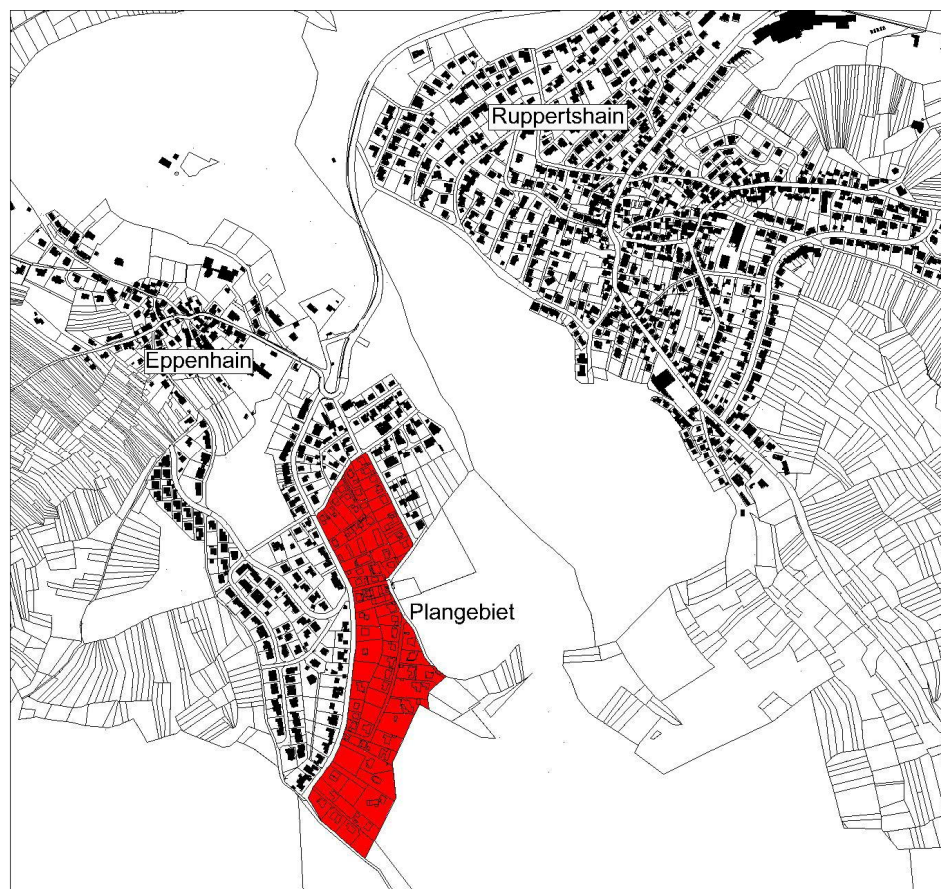


Stadt Kelkheim (Taunus)

Amt für Planen und Bauen

Begründung gemäß § 2a BauGB

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 13/15
„Südöstlich der Rossertstraße / Im Birkenfeld (1. Änd.)“
in der Gemarkung Eppenhain**



Inhaltsverzeichnis

1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	Seite 1
2.	Lage im Stadtgebiet und Bestandssituation	Seite 1
3.	Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele.....	Seite 1
4.	Planungsrechtliche und fachplanerische Vorgaben	Seite 1
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 1
4.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	Seite 3
4.3	Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	Seite 3
4.4	Altlasten	Seite 3
5.	Bebauungsplanverfahren	Seite 3
5.1	Auswahl des Verfahrens	Seite 3
5.2	Verfahrensschritte	Seite 4
6.	Begründung der Planinhalte.....	Seite 5
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 5
6.1.2	Maß der baul. Nutzung, Höhenlage baul. Anlagen	Seite 6
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Seite 6
6.1.4	Größe der Baugrundstücke	Seite 6
6.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Seite 7
6.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Boden, Natur und Landschaft.....	Seite 7
6.1.7	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	Seite 7
6.2	Bauordnungs- und wasserrechtliche Festsetzungen.....	Seite 7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	Seite 8
7.1	Städtebauliche Daten.....	Seite 8
7.2	Verkehr	Seite 8
7.3	Flächenbilanz.....	Seite 8
7.4	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	Seite 9
7.5	Ver- und Entsorgung.....	Seite 9

7.6	Erschließung	Seite 9
7.7	Bodenordnung.....	Seite 9
7.8	Kosten und Finanzierung	Seite 9
8.	Rechtsgrundlagen.....	Seite 10

Anlage: Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 30.10.2020 mit Anlagen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eppenhain in der Flur 8.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücke sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Eppenhain im Bereich der folgenden Straßen: Am Ackerbusch, Im Buchenwald, Im Birkenfeld und Rossertstraße.

Angrenzend an das Plangebiet findet sich zum einen die bebaute Ortslage und zum Außenbereich hin Wald.

Neben einem Kindergarten und einem Holzverarbeitenden Betrieb ist das Plangebiet durch Wohnbebauung geprägt. Der nördliche Teilbereich (WA 2) stellt sich dabei etwas kompakter dar (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 861 m², durchschnittliche GRZ 0,18), während der südliche Bereich (WA 3 und 4) größtenteils nur sehr locker bebaut ist (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 1302 m², durchschnittliche GRZ 0,15).

3. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Ziel bzw. Auslöser für die Planung war in erster Linie die Anpassung / Änderung von gestalterischen Regelungen (z.B. Zulassung von Flachdächern) des alten Bebauungsplanes. Zusätzlich wurde geprüft, inwieweit auch planungsrechtliche Festsetzungen angepasst werden können (z.B. flexiblere Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße und die Aufnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll letztendlich gewährleistet werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen und diese unter Berücksichtigung des Charakters der einzelnen Teilbereiche sinnvoll ergänzen.

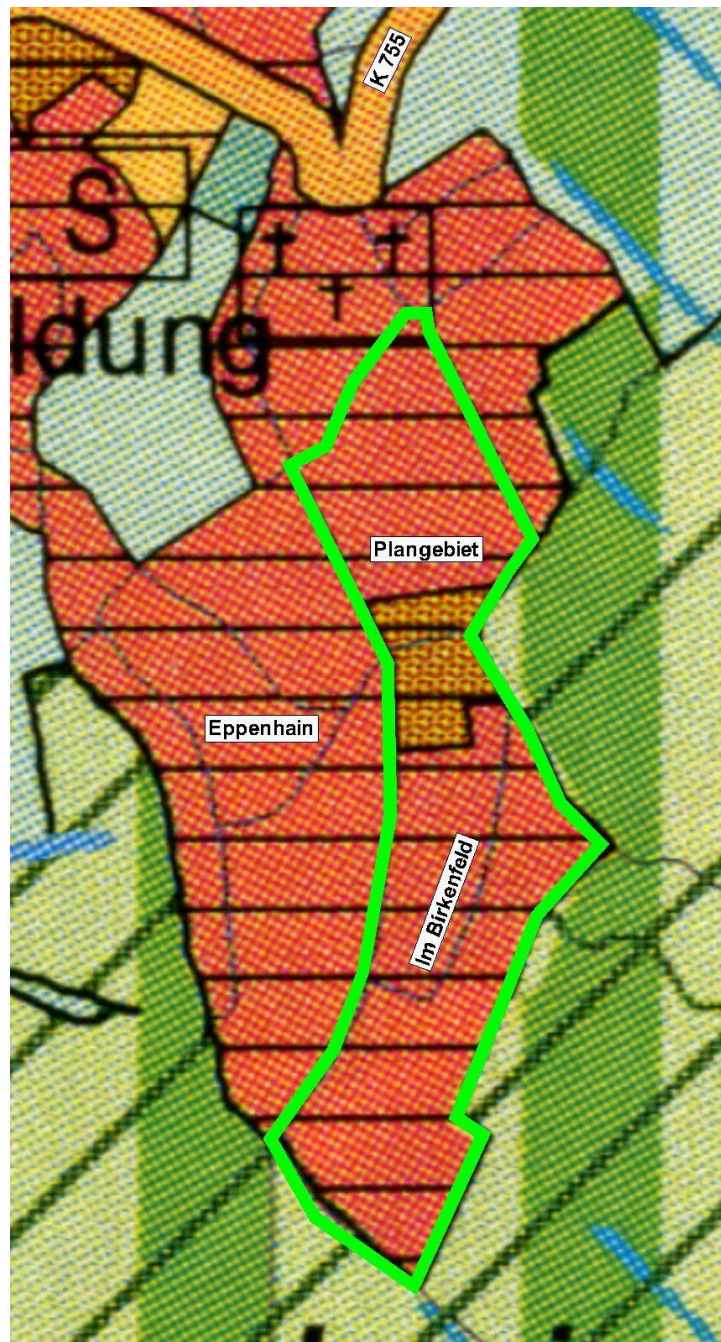
Ziel ist es dabei nicht, die Struktur des Gebietes in ihrer jetzigen Form zu konservieren, sondern unter Vorgabe entsprechender Parameter die zukünftig möglichen Entwicklungsspielräume aufzuzeigen.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Vorgaben

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der betreffende Bereich von Eppenhain, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)“ größ-

tenteils als Wohnbaufläche, Bestand und zum Teil als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt.



ohne Maßstab

Mit der Wohngebietsfestsetzung (WA) und der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan 12/15 „Südöstlich der Rossertstraße / Im Birkenfeld“. Dabei handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist.

4.3 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

1977 trat die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Rossert-Hainkopf-Dachsbau“ in Kraft. Dieses Gebiet grenzt am südwestlichen und zum Teil am östlichen Rand des Plangebietes an.

Das Naturschutzgebiet wurde im Jahr 2000 als FFH-Gebiet, das heißt als Gebiet von besonderer gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der Richtlinie 92/43 des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) nach Brüssel gemeldet und unterliegt damit einem zusätzlichen Schutzstatus. Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind der Erhalt naturraumtypischer Laubwaldkomplexe sowie Überführung nicht standortgerechter Nadelholzbestände in Laubholz, Totholz anreicherung und Erhalt der Magerwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht nicht in das Naturschutzgebiet hinein.

4.4 Altlasten

In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) findet sich im Gebiet des Bebauungsplanes lediglich ein Datenbankeintrag unter der ALTIS-Nr. 436.008.010-001.009, Rossertstraße 26, mit dem Status "Fläche nicht bewertet". Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Auswahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil im Innenbereich ein bestehender Bebauungsplan überarbeitet wird
- Die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 festgelegte Größe von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, weshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen nicht notwendig ist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete nach Bundesnatur-

schutzgesetz), oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind, bestehen nicht.

5.2 Verfahrensschritte

▪ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **17.12.2018** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/15 „Südöstlich der Rossertstraße / Im Birkenfeld (1. Änd.)“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am **22.12.2018** im Amtsblatt Nr. **51** der Stadt Kelkheim (Taunus).

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom **05.10.2020 bis zum 13.11.2020**. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom **01.10.2020** beteiligt.

▪ Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **08.03.2021** den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB am **13.03.2021** im Amtsblatt Nr. **10** der Stadt Kelkheim (Taunus) hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung vom **22.03.2021** bis zum **23.04.2021** im Rathaus der Stadt Kelkheim (Taunus) öffentlich ausgelegt.

▪ Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **11.03.2021**. Stellungnahmen konnten bis zum **23.04.2021** abgegeben werden.

▪ Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **14.07.2021** über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

▪ Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB am **24.07.2021** im Amtsblatt Nr. **29** der Stadt Kelkheim (Taunus) ortsüblich bekannt gemacht worden. Ge-

mäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB ist der Bebauungsplan mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen wird Teilbereich 1 als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Die Teilgebiete 2 bis 4 werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen, welche an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens) nicht wünschenswert sind, werden ausgeschlossen.

Im Gegensatz zum alten Bebauungsplan werden die Teilgebiete 3 und 4 zusammengefasst. Diese Gebiete sind geprägt durch Einzelhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken, wodurch sie sich von Teilgebiet 2 abheben. In Anlehnung an diesen Charakter sollen mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium die Voraussetzungen für „gehobenes Wohnen“ unter eben diesen Rahmenbedingungen gesichert werden. Aus diesem Grund werden neben den oben angegebenen Nutzungen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, so dass bezüglich der Wohnnutzung ein mit einem „Reinen Wohngebiet“ durchaus vergleichbares Schutzniveau gewährleistet wird.

Auf die Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ wird bewusst verzichtet. Im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung werden immer mehr gewerbliche Tätigkeiten von zuhause über das Internet betrieben, ohne dass damit irgendwelche Störungen für die Nachbarschaft verbunden sind. Ein solcher „Gewerbebetrieb“ wäre im „Reinen Wohngebiet“ nicht zulässig. Um hier eine flexiblere Handhabung zu ermöglichen wird ein entsprechend modifiziertes „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Schutzniveau bezüglich der Wohnnutzung ist dennoch gewährleistet, da neben dem Wohnen ausdrücklich nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Das Grundstück mit dem bereits bestehenden städtischen Kindergarten wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

In dem alten Bebauungsplan war das Maß der Nutzung nicht festgesetzt. Die Beurteilung der Zulässigkeit richtete sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB in diesem Punkt nach § 34 BauGB. Damit musste für jedes Bauvorhaben (genehmigungsfreie Vorhaben ausgenommen) ein Bauantrag gestellt werden. Mit Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor und den Bauherren ist die Möglichkeit der Mitteilung nach § 64 Hessische Bauordnung (HBO) eröffnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die kombinierte Festsetzung von 'Grundflächenzahl (GRZ)', 'Größe der Grundfläche baulicher Anlagen', 'Zahl der Vollgeschosse' sowie 'Höhe baulicher Anlagen' bestimmt.

Die Maßfestsetzungen sollen sicherstellen, dass sich zukünftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gebäudegrundfläche, Geschossigkeit und Höhenentwicklung in die Bebauungsstruktur der einzelnen Teilbereiche einfügen, wobei auf dem größten Teil der Grundstücke noch ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet (insbesondere die als WA festgesetzten Teilbereiche) sind mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Auch zukünftig sind deshalb nur Einzelhäuser zulässig.

Entsprechend dieser Bebauungsstruktur wird im gesamten Plangebiet 'offene Bauweise' festgesetzt, womit auch zukünftig Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben.

Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich im Wesentlichen am Bestand.

6.1.4 Größe der Baugrundstücke

Neben einem Kindergarten und einem holzverarbeitenden Betrieb ist das Plangebiet durch Wohnbebauung geprägt. Der nördliche Teilbereich (WA 2) stellt sich dabei etwas kompakter dar (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 861 m², durchschnittliche GRZ 0,18), während der südliche Bereich (WA 3 und 4) größtenteils nur sehr locker bebaut ist (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 1302 m², durchschnittliche GRZ 0,15).

In Abhängigkeit von den vorhandenen Strukturen wurden für die einzelnen Teilbereiche verschiedene Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen soll damit eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

Die Teilbereiche 1 und 2 sind am dichtesten bebaut. Mit 500 m² wird hier die geringste Mindestgröße festgesetzt.

Teilgebiet WA 3 und 4 wurden zusammengefasst. Sie unterscheiden sich in der Struktur von Teilgebiet WA 1 insofern, als die durchschnittliche Grundstücksgröße nochmals deutlich höher liegt. Der wie die anderen Teilgebiete bereits überwiegend bebaute Bereich ist damit geprägt von Einzelhäusern auf z.T. sehr großen Grundstücken. Diese Struktur soll im Grunde erhalten werden, um diesen Bereich auch weiterhin für „gehobenes Wohnen“ zu sichern (siehe auch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung). Deshalb wird für beide Teilbereiche eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

Dies bedeutet für Teilbereich 4 im Vergleich zu den Regelungen des alten Bebauungsplanes eine Lockerung, da nun 5 Grundstücke mehr teilbar sind. Damit wird eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, ohne dass der Charakter des Gebietes grundlegend geändert wird. Für Teilbereich 3 halten sich die Auswirkungen in Grenzen, hier können lediglich 1 bis 2 Grundstücke weniger gebildet werden.

Für Grundstücke, die lediglich Erschließungszwecken dienen (wie z.B. Flst. Nr 303/7), und für bestehende Grundstücke ist die Mindestgrundstücksgröße nicht verbindlich.

6.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Teilgebiet 1 und 2 sind erste Verdichtungsansätze in Richtung Mehrfamilienhäuser bereits vorhanden. Die Anzahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohneinheiten wird deshalb in Abhängigkeit von der vorliegenden Grundstücksgröße festgesetzt. Zulässig ist 1 Wohneinheit je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche.

Für Teilgebiet 3 und 4 wird in Anlehnung an den Bestand zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, was der Festsetzung im alten Bebauungsplan entspricht.

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

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

6.1.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen für Leitungsrechte dienen der Sicherung von bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Abwasserleitungen. Das eigentliche Recht ist durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zu schaffen.

6.2 Bauordnungs- und wasserrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der Dachgestaltung werden als gestalterischer Rahmen bestimmte Dachformen und Regelungen für Dachaufbauten vorgegeben. Dachaufbauten sollen die Hauptdachfläche nicht dominieren. Dem Bauherrn soll allerdings auch ein gewisser

Gestaltungsspielraum verbleiben, sodass u.a. günstige Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie geschaffen werden können.

Die für Garagen und Carports vorgeschriebenen Gründächer dienen, neben ihrer gestalterischen Funktion, u.a. dem Rückhalt von Niederschlagswasser.

Zur Entlastung der Kanalnetze und Kläranlagen werden Zisternen festgesetzt, deren Inhalt zur Bewässerung der privaten Grünflächen oder als Brauchwasser genutzt werden kann. Die Zisternen sind so zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis mindestens 50 % des festgesetzten Mindestvolumens zeitverzögert selbstständig entleeren (nicht bei Brauchwassernutzung im Haus). Aufgrund des zeitverzögerten Abflusses und des zeitnah wieder zur Verfügung stehenden Retentionsvolumens trägt dies zum Hochwasserschutz bei.

Als Übergang zum Außenbereich sind nur offene Einfriedungen in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Städtebauliche Daten

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Inwieweit die angebotenen Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten ausgenutzt werden, liegt im Ermessen der Grundstückseigentümer. Das Plangebiet ist bis auf 5 Grundstücke vollständig bebaut. Die Auswirkungen, was zusätzliche Wohneinheiten angeht, sind daher nur schwer abzuschätzen. Unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgößen ergeben sich etwa 16 zusätzliche potentielle Baumöglichkeiten. Rechnet man mit 1 bis 2 Wohneinheiten pro Gebäude, ergibt dies ca. 24 zusätzliche Wohneinheiten. Zusätzliche Wohneinheiten können darüber hinaus durch Umbau bzw. Abriss und Neubau hergestellt werden.

Bestehende Wohneinheiten, welche aufgrund der Festsetzungen zukünftig nicht mehr zulässig wären, genießen Bestandsschutz.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut (siehe oben). Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit keine nennenswerte Steigerung der Verkehrsbelastung zu erwarten, zumal die Zahl der Wohneinheiten eingeschränkt wurde.

7.3 Flächenbilanz

Plangebiet:	ca. 84.513 m ²
davon:	
Wohngebietsfläche:	ca. 78.212 m ²
Mischgebietsfläche:	ca. 2.608 m ²

Gemeinbedarfsflächen:	ca.	1.170 m ²
Verkehrsflächen:	ca.	2.416 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	ca.	107 m ²

7.4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

In der Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird jedoch im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, wonach gem. Abs. 2 Nr. 4 ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Berücksichtigung fanden die Belange des Naturhaushalts dennoch, unter anderem im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einschränkung der Versiegelung) und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Artenschutzrechtliche Belange wurden berücksichtigt bei den Festsetzungen bezüglich der Beseitigung und des Rückschnitts von Gehölzen und *des Abschiebens von Oberboden* (nicht in der Brutzeit) sowie der Beseitigung von Höhlenbäumen (Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Belange des des Wasserhaushaltes fanden u.a. Berücksichtigung in den Festsetzungen zu Zisternen.

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

7.6 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

7.7 Bodenordnung

Da sich der Bebauungsplan auf ein bereits erschlossenes und bebautes Wohngebiet bezieht, ist keine Umlegung erforderlich.

7.8 Kosten und Finanzierung

Aufgrund des Bebauungsplans fallen keine weiteren Kosten an.

Nach § 42 ff BauGB ergeben sich Entschädigungsansprüche, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Zum Teil sind die Grundstücke im Plangebiet stärker bzw. anders genutzt als es die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zulassen. Soll ein solches Grundstück neu bebaut werden, sind (soweit nicht auf das Instrument der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen werden kann) die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Ob sich in diesen Fällen eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke ergibt, wäre dann im Einzelfall zu prüfen. Zunächst ist jedoch nicht von einer wesentlichen Wertminderung auszugehen, da die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz genießen.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Nr. 24 vom 28.12.2010 S. 629; 12.12.2012 S. 590; 27.06.2013 S. 458; 17.12.2015 S. 607; 28.05.2018 S. 184; 07.05.2020 S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)