

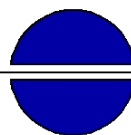
Stadt Karben



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 200 „August-Bebel-Straße“



Entwurf mit Stand vom 12/ April 2012



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
1.4.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	4
2	Bestandssituation.....	5
2.1	Flächennutzung.....	5
2.2	Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3	Ver- und Entsorgung.....	6
2.4	Immissionssituation.....	7
2.5	Bodenverunreinigungen.....	7
2.6	Gesetzlicher Schutzstatus.....	7
3	Planung.....	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3, 6 BauGB).....	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.....	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Bauweise, überbaubare u. nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB).....	8
3.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	9
3.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
3.5	Grundstücksfreiflächen.....	9
3.6	Ver- und Entsorgung.....	9
3.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	11
3.8	Flächen für Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	11
3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.9.1	Gestaltung der Wege, Aufenthaltsflächen und Stellplätze.....	11
3.9.2	Dachgestaltung.....	11
3.10	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
3.10.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
3.10.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	12

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Karben plant im Stadtteil Groß-Karben die Ausweisung einer Wohnbaufläche für etwa 2 bis 4 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um eine Nachverdichtung in einem Wohngebiet mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Fläche wird momentan als intensiv gepflegter Garten genutzt - durch die Nachverdichtung können ungenutzte Flächenpotentiale in bebauter Umgebung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Bauleitplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 268,5 m² und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen

2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (§ 13a BauGB) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
5. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Groß-Karben in der Flur 1 und umfasst Flurstück 581/16 und 645/2 (tlw.).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,09 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) in Kraft getreten, der den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammenfasst. Im RegFNP wird Karben als Unterzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche (Bestand) und die südlich daran angrenzende August-Bebel-Straße als überörtliche Fahrradroute dargestellt (vgl. Abb. 1). Wohnbauflächen sind Flächen, die überwiegend der städtebaulichen Funktion des Wohnens dienen. Aus Wohnbauflächen können auch Nutzungsarten entwickelt werden, die in Wohngebieten regelmäßig zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wie z.B. Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen oder der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (vgl. S. 30 RegFNP). Die vorgesehene Nutzung entspricht demnach den Vorgaben des RegFNP.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RegFNP

2 Bestandssituation

2.1 Flächennutzung

Das Planungsgebiet (vgl. Abb. auf dem Deckblatt) wird als intensiv gepflegter Garten genutzt. Auf dem Gartengelände (vgl. Abb. 2) befinden sich Rosen- und Lorbeerbüsche, zwei kleine Obstbäume und eine kleine Krüppelweide sowie ein Holunderstrauch. Der Rest des Gartens ist, wie auch der Weg zur August-Bebel-Straße (vgl. Abb. 3) nicht befestigt und mit Rasen bewachsen. Die Gartenfläche wird mit einer Hainbuchenhecke zum Weg hin begrenzt.



Abbildung 3: Weg zur August-Bebel-Straße

Das Planungsgebiet ist östlich, südlich und westlich von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern umgeben, im Norden schließen Gartenflächen an.

In etwa 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befinden sich in dem Areal zwischen der Straße Am Kirschenberg, dem Karbener Weg und dem Waldhohlweg eine Sporthalle, eine Kindertagesstätte, die Kurt-Schumacher-Schule und das Stadion „An der Waldhohl“. Im Norden in ungefähr 180 m Entfernung ist ein Friedhof zu finden und in 270 m Richtung Nord-West liegt ein Sportplatz.

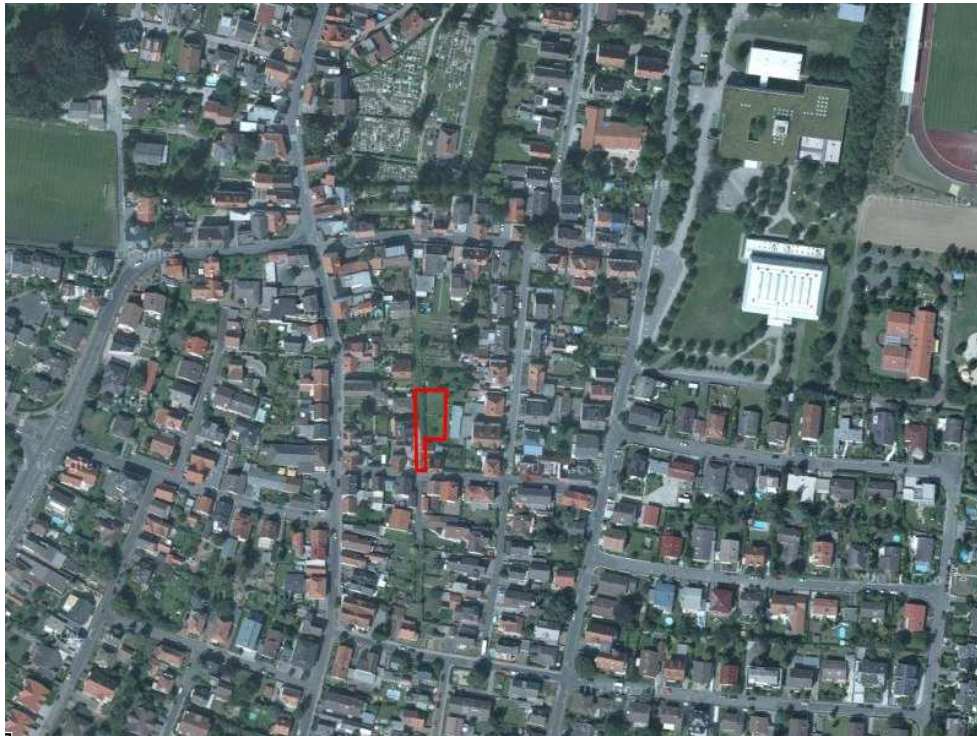


Abbildung 4: Luftbild - Übersicht Bestand (Quelle: Google Maps)

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der August-Bebel-Straße und ist weiter über den Karbener Weg an die Homburger Straße bzw. über die Christinenstraße an die Bahnhofstraße angeschlossen.

Das Plangebiet kann mit der Buslinie 7 (Bahnhof Groß-Karben über Kino, Hallenfreizeitbad, Groß-Karben und Burg-Gräfenrode nach Friedberg) und 26 (Rosbach – Petterweil - Bahnhof Groß-Karben - Gewerbegebiet Karben – Hallenfreizeitbad - Klein-Karben – Rendel - Bad Vilbel) erreicht werden. Zwei Stationen (Gesamtschule und Weingartenstraße) befinden sich innerhalb weniger Minuten Fußweg.

2.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen. Das Gebiet ist bisher über das Grundstück in der Friedrich-Ebert-Straße 11 erschlossen.

2.4 Immissionssituation

Durch die Lage in Mitten eines bestehenden Wohngebietes ist das Planungsgebiet sehr gut durch die umliegenden Gebäude vor etwaigen Verkehrsgeräuschen geschützt.

2.5 Bodenverunreinigungen

Informationen zu Grundwasserschäden, Altlasten, Altstandorten und Altablagerungen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

2.6 Gesetzlicher Schutzstatus

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem geschützten Bereich oder grenzt an einen solchen an.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 „Wetterau“) befindet sich in ca. 1,5 km südlicher und 1,8 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetter“) ist etwa 3 km entfernt. Zudem befinden sich in ca. 1,6 km südwestlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Pfingstweide und Koppenheimer Wäldchen“ und in ca. 1,7 km nördlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Ludwigsquelle“.

3 Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3, 6 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auf Grund der zentralen Lage in einem bestehenden Wohngebiet und der nicht ausreichenden Größe des Planungsgebiets sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ein durch solche Anlagen verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen soll vermieden werden. Daher sind auch alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Obergrenze gewählt. Die GFZ entspricht nicht der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 1,2. Die geplante Bebauung passt sich so dem bestehenden Umfeld an und unterstreicht den durchgrüneten Charakter des Gebietes.

Ferner wird festgelegt, dass in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit zulässig ist. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass eine maßvolle Nutzung stattfindet und dass die gemäß der Stellplatzsatzung notwendig werdenden Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und sichert die Beibehaltung des bestehenden baulichen Höhenniveaus.

Da in der Hessischen Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe angegeben wird, lässt sich alleine durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Daher wird für die geplante Neubebauung eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt (Bezugshöhe ist die Fahrbahnmitte der angrenzenden und zugeordneten Erschließungsstraße).

3.2 Bauweise, überbaubare u. nicht überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine offene Bebauung festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude sind demnach mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche, also die Fläche, innerhalb derer die bauliche Anlagen errichtet werden müssen, wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen vorgegeben. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird ermöglicht, verschiedene Wohntypen anzubieten. Um eine angemessene, der Umgebung entsprechende Nachverdichtung zu erzielen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² für die Errichtung von Einzelhäusern bzw. bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind Stellplätze im privaten Raum sowie private Stellplatz- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück selbst nachzuweisen.

Die privaten Stellplätze können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, um auf den Grundstücksflächen eine optimalen Nutzungsaufteilung zu gewährleisten.

Aus diesem Grund sind auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmel-detechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet wird über eine verkehrsberuhigte Stichstraße ohne Wendemöglichkeit an die August-Bebel-Straße angeschlossen. Der Verkehrsbereich ist so für eine Nutzung von Dritten nicht attraktiv. Um Verkehrssicherheit herstellen zu können, ist es notwendig, an der westlichen Seite der Stichstraße eine Stützmauer zu setzen.

3.5 Grundstücksfreiflächen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und um die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sollen mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Die privaten Wege und Aufenthaltsflächen sollen mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden und so die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück. fördern.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik entsprechend unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), was in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten. Dadurch wird eine Beschädigung der Bepflanzung eingeschränkt und gleichzeitig eine Beschädigung der Leitungen durch Wurzelwuchs verhindert.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und kann über die bestehenden Leitungen in der August-Bebel-Straße abgeleitet werden.

Versickerung

Niederschlagswasser soll, soweit wasserrechtlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Sollte eine konzentrierte Versickerung erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und Überläufe sind verzögert auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist mit mindestens 96 m³ / h über 2 Stunden über die öffentliche Trinkwasserleitung gesichert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist nach Aussage des Versorgungsträgers gesichert. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der ____ Straße ist möglich.

Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann grundsätzlich über das vorhandene Versorgungsnetz in der ____ Straße erfolgen.

Gas

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Dazu muss ein Anschluss über die Stichstraße an die August-Bebel-Straße erfolgen.

Fernwärme

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Internet und Kabelfernsehen

Eine Versorgung des Gebietes erfolgt über die August-Bebel-Straße entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Telefon

Eine Versorgung des Gebietes mit Telefonanschlüssen erfolgt über die August-Bebel-Straße entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebiets (zur Erhöhung des Grünvolumens) und um die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wird festgesetzt, dass pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Ausfälle müssen ersetzt werden.

3.8 Flächen für Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Wie bereits in Kapitel 3.4 erwähnt, muss zur Sicherung der Erschließungsstraße an die August-Bebel-Straße auf Grund von Höhenunterschieden zu den westlich angrenzenden Grundstücken eine Stützmauer errichtet werden.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.9.1 Gestaltung der Wege, Aufenthaltsflächen und Stellplätze

Private Wege und Aufenthaltsflächen sowie Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers wird dadurch ermöglicht und die mikroklimatisch negativen Einflüsse durch die versiegelte Flächen abgemildert.

3.9.2 Dachgestaltung

Um den natürlichen Wasserrückhalt in der Fläche zu fördern und um erweiterten Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen, sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15° Neigung (Gebäude, Carports) extensiv zu begrünen.

Dachgauben, Zwerchdächer, Giebel und Einschnitte in die Dachform sind einzeln mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. In mehrfacher Anordnung darf die Summe maximal das 0,5fache der Trauflänge betragen. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung, und sorgt dafür, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.

3.10 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.10.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl kann im Plangebiet eine Fläche von ca. 270 m² versiegelt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gilt zudem, dass Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3.10.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Pflege und Nutzung des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 „Wetterau“) befindet sich in ca. 1,5 km südlicher und 1,8 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetter“) ist etwa 3 km entfernt. Zudem befinden sich in ca. 1,6 km südwestlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Pfungstweide und Koppenheimer Wäldchen“ und in ca. 1,7 km nördlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Ludwigsquelle“.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie der Entfernung zu den Schutzgebieten (vgl. Abb. 5) sind Auswirkungen auf diese durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

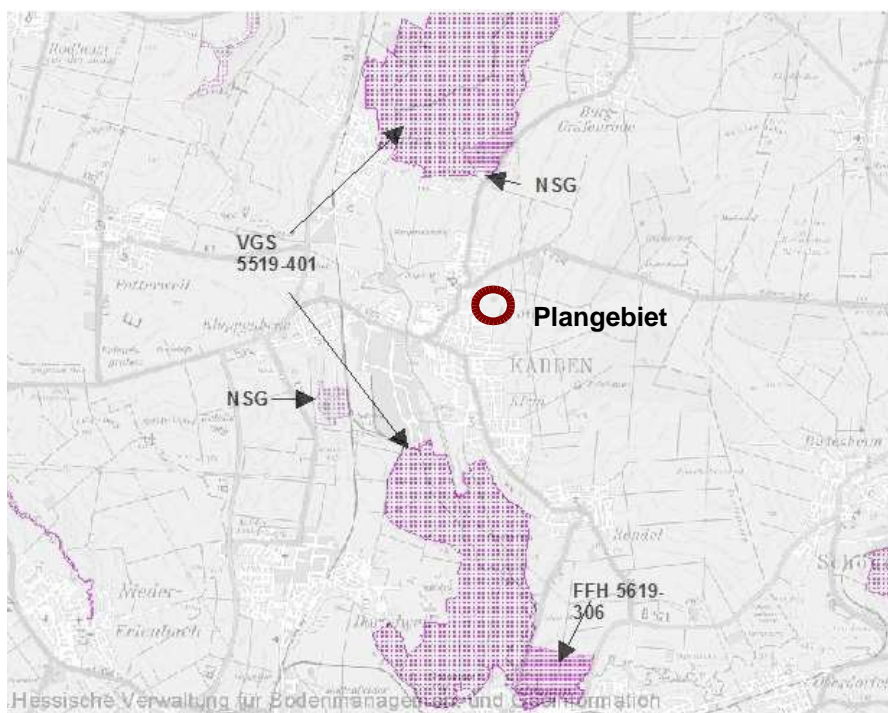


Abbildung 5: Schutzgebiete in der Umgebung
(Quelle: Hessen Viewer: www.hessenviewer.hessen.de, abgerufen am 03.04.2012)

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan bereitet die gemäßigte Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes vor. Aus solchen Vorhaben sind keine besonderen Lärmimmissionen zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit, die keine sonderliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Planungsgebiets bewirkt. Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die geplanten Maßnahmen sind nicht erheblich.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es liegen gemäß Aussage der Abteilung Archäologischen Denkmalpflege des Kreisarchivs des Wetteraukreis keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden ist (§ 20 HDSchG).

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abwässer und Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Sonderabfall ist nicht zu erwarten.