

Vorlegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Herr Jörz/Ri

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

**Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ im Vereinfachten Verfahren**

- **Abwägung**
- **Satzungsbeschluss**

### Erläuterungen

Das Plangebiet umfasst die nördliche und südliche Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße zwischen Mümling und Heilbronner Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die Heilbronner Straße
- Im Süden durch den Beinegraben
- Im Westen durch die Mümling.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs und erweitert diesen um einen Teil des Flurstücks 103 (rückwärtige Bebauung Mümling-Grumbacher Straße 33), um das dort vorhandene denkmalgeschützte Gebäude planungsrechtlich mit zu sichern.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2 (Hinter dem Schaffhaus) :

7, 8, 9 (Pfarrstraße), 10/2, 10/3, 12/1, 13, 14, 15, 16 (Mümling-Grumbacher-Straße), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25 teilweise, 27 teilweise, 116 teilweise (Beinegraben)

Flur 3 (Im alten Hof):

95, 96, 98/1 teilweise (Im Alten Hof), 102/1, 103 teilweise, 112 teilweise, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2, 117/3, 118 teilweise, 119 teilweise, 120 teilweise, 121 teilweise, 122, 123, 124, 125/2, 126, 127, 128 (Mümling-Grumbacher-Straße), 129 (Mümling-Grumbacher-Straße), 130 (Mühlweg), 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/1, 142/2, 143, 144/3 (Beinegraben), 185/1 (teilweise), 212 teilweise

### Planungsanlass und -ziele

Beim Vollzug des Bebauungsplans, also bei seiner Anwendung im Genehmigungsverfahren, sind Fragen zu einzelnen Festsetzungen aufgetreten, die einer Klarstellung bedürfen. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan unter Beibehaltung der ursprünglichen Hauptplanungsziele geändert, die Festsetzungen werden überprüft und ggfs. klargestellt.

### Planverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben: Es wird weder die

Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet, noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000) gegeben.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens durch die Gemeindevertretung erfolgte am 15.09.2016, er wurde am 23.09.2016 bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung, am 15.09.2016, wurde der Planentwurf durch die Gemeindevertretung gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange beauftragt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.09.2016, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 28.10.2016 gebeten.

Die Abwägungsvorschläge/Beschlussvorschläge sind als Anlage beigefügt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 statt. Es keine Anregungen ein.

***Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.***

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ entsprechend der beigefügten Abwägungsvorschläge/Beschlussvorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 21.11.2016.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Vermerke:**

Jörz, Dipl.-Ing.  
Gemeindebauamt

---

Höchst i. Odw., den

- ( ) Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
- ( ) Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
  
- ( ) Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
- ( ) Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer

## **Gemeinde Höchst i. Odw.**

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“**

#### **Abwägungsvorschläge zum Entwurf**

zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der öffentlichen Auslegung zum Entwurf.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.09.2016, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 28.10.2016 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- HessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und paläontologische Denkmalpflege, Darmstadt
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Wasserbehörde
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Naturschutzbehörde
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Regierungspräsidium Darmstadt

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Abwasserverband Bad König
- Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH
- e-Netz Südhessen
- GEO-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V.
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
- Industrie- und Handelskammer, Darmstadt
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises; Ländlicher Raum
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises; Regional- und Bauleitplanung
- PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, Essen
- Rhein-Main-Verkehrsverbund
- Verband hessischer Fischer e.V.
- Gemeinde Brensbach
- Gemeinde Lützelbach
- Gemeinde Otzberg
- Stadt Breuberg
- Stadt König

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Hessen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessischer Waldbesitzerverband e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich, Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Odenwaldkreises
- Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
- Schutzgemeinschaft „Deutscher Wald“
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) GmbH, Mannheim
- Stadt Groß Umstadt

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 statt. Es gingen keine Anregungen ein.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

hessenArchäologie, Schreiben vom 26.10.2016

Herr Thomas Becker, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt

<p>Gegen den o.g Bebauungsplanentwurf werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der historische Ortskern von Mümling-Grumbach ist mindestens seit dem Spätmittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler.</p> <p>Der aktuelle Baubestand im Geltungsbereich der B-Planänderung mit zum Teil als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingetragenen Bauten geht auf das 19. Jahrhundert zurück, so dass die Reste der vorhergehenden Besiedlung noch im Boden vorhanden sein können.</p> <p>Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so das sämtliche geplante Eingriffe ebenso einer Genehmigung gem. § 16 HDSchG bedürfen.</p> <p>Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Ein Genehmigungsvorbehalt kann planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, es wird ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht mit Verweis auf das § 16 HDSchG auf das Planblatt aufgenommen.</p> <p>Da es sich hierbei nur um einen Hinweis handelt, wird keine erneute Auslegung des Planes erforderlich.</p>	

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt, Schreiben vom 28.10.2016

Herr Scheurich, Postfach 100763, 64207 Darmstadt

<p>Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Höchst im Odenwald bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die Umgestaltung der Mümling-Grumbacher Straße (K 85) wurde auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans bereits realisiert.</p> <p>Fachliche Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten die Pflanzabstände innerhalb geschlossener Ortschaften von ≥ 1 m vom Fahrbahnrand, gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ von 2006, welche für alle Neuanpflanzungen grundsätzlich zu beachten sind. Die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer dürfen nicht beeinträchtigt werden.</li> <li>• Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen beste-</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei den Pflanzgeboten wurden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Plan übernommen. Dieser war, wie oben dargestellt, Grundlage für die Umgestaltung der Mümling-Grumbacher Straße.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
---	--	--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>hen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p>		
<p><u>Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 26.09.2016</u> Herr Knipfer, Postfach 13 51, 64703 Erbach</p>		
<p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken. Nachrichtlich möchten wir Ihnen zu dem Abschnitt 7. Abflussregelung noch mitteilen, dass eine Ausuferung der Mümling auch oberhalb der Brücke auf der in Fießrichtung linken Seite erfolgt. Diese Gebiete liegen jedoch außerhalb des Plangebiets. Die Überschwemmungsgebiete können im Übrigen aus dem Internet unter dem Begriff „Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen“ aufgerufen werden. Ansonsten grenzt das Plangebiet im Westen an die vom Wasserband Mümling umgesetzt Hochwasserschutzmaßnahme eines Ausbaues der Mümling in Mümling-Grumbach.</p>	<p>Kenntnisnahme  Kenntnisnahme. <b>Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.</b>  Kenntnisnahme</p>	
<p><u>Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Umwelt und Naturschutz, Schreiben vom 24.10.2016</u> Herr Klein, Postfach 13 51, 64703 Erbach</p>		
<p>[...] Da sich diese geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ somit nicht nur aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst ableitet, sondern auch die Grundzüge des am 12. Februar 1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Mümling-Grumbacher Straße I“ nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt, bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuchs ohne Umweltbericht und ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden kann. II. Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht: Es ist zwar aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar, dass der Gebäude-Istbestand entlang der Grenze zwischen dem Beinegraben und den Baugrundstücken entlang der Mümling-Grumbacher Straße bis an die Bach-Parzelle heranreichen und gesichert werden soll – trotzdem ist es</p>	<p>Kenntnisnahme  Kenntnisnahme An der Ermöglichung einer Bebauung bis an den Beinegraben heran wird aus städtebaulichen Gründen festgehalten. Mit der Bebauung soll auch die Grenze des alten Ortskerns sichtbar werden. Teilweise steht</p>	

aus naturschutzfachlicher Sicht sehr bedenklich, wenn nun auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans abgesichert werden soll, dass die Bebauung nach wie vor bis an die Gewässer-Parzelle heranreichen darf und somit den potentiellen Uferbereich tangieren soll.

Aus diesem Grunde bitten wir, zu prüfen, ob für den Beinegraben durch eine geeignete Renaturierungsmaßnahme – zumindest in seinem Einmündungsbereich in die Mümling – ein annähernd naturnahes Bachbett geschaffen werden kann. Dies könnte insbesondere auch mit den aus dem o.g. Dorfentwicklungsplan abgeleiteten Überlegungen verbunden werden, einen Wasser-Spielplatz für Kinder mit Verweilplätzen anzulegen (Projekt des „Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts“), was am Beinegraben u.E. für Kinder sehr viel sicherer als an bzw. in der Mümling umgesetzt werden könnte, ohne das Hochwasser-Abflussverhalten der Mümling im innerörtlichen Bereich zu beeinträchtigen.

### III. Stellungnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht:

Wie aus dem Kapitel „Biotopschutz/Artenschutz“ der Begründung zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu entnehmen ist, geht das o.g. Planungsbüro davon aus, dass von geschützten Tierarten im Planungsgebiet insbesondere Vögel und Fledermäuse vorkommen. Dabei ist vor allem – neben den Hecken- und Baumbrütern – mit insbesondere an Gebäuden brütenden Vogelarten zu rechnen, die vergleichsweise häufig vorkommen und eine vergleichsweise hohe Toleranz gegenüber anthropogen bedingten Störungen zeigen (wie beispielsweise ortstreue Mehlschwalben, Mauersegler, Haussperlinge und Hausrotschwänze). In oder an den Gebäuden – insbesondere in oder an den Neben- bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden werden mit großer Wahrscheinlichkeit Fledermäuse vorkommen, die hier Quartiermöglichkeiten finden.

[...]

Wie das o.g. Planungsbüro (siehe Seite 10 der Begründung zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan) so weisen auch wir darauf hin, dass bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen mit zeitlichen Verschiebungen gerechnet werden muss (beispielsweise bis zum Ausfliegen der Jungvögel). Gegebenenfalls sind für die Durchführung von baulichen Maßnahmen artenschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich, die bei der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen wären.

[...]

die Bebauung direkt am Beinegraben auch unter Denkmalschutz. Im Übrigen bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan, vgl. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 26.09.2016.

Kenntrnisnahme. Dieser Vorschlag wird an die Gemeindeverwaltung weitergegeben.

Eine Renaturierung des Einmündungsbereichs des Beinegrabens in die Mümling ist auf Grund des Bebauungsplans ohne Weiteres möglich. In diesem Bereich ist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Kenntrnisnahme

Kenntrnisnahme. Ein entsprechender Hinweis auf den Artenschutz ist bereits auf dem Planblatt vorhanden.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

<p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir dringend, sowohl das Kapitel „Biotopschutz/Artenschutz“ aus der Begründung zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan als auch das beiliegende Merkblatt „Information zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei Baumaßnahmen“ der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises den einzelnen Haushalten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ schriftlich zukommen zu lassen, um eine umfassende Information den betroffenen Grundstückseigentümer und Hausbesitzer zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anregung wird von der Verwaltung geprüft.</p>	
---	---	--

**NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e.V., Schreiben vom 27.10.2016**  
 Frau Limprecht, Saroltastr. 3, 64407 Fränkisch-Crumbach

<p>Da mit der Änderung des o. g. Bebauungsplans lediglich Festsetzungen überprüft und klargestellt werden sollen und es nicht zu einer Veränderung der Hauptplanungsziele kommen soll, haben wir aus Sicht des Natur und Artenschutzes keine Einwände zu o.g. Planung.    Sollte es ggf. doch zu baulichen Veränderungen der zum Teil recht alten Gebäude kommen, ist in jedem Fall der Artenschutz zu wahren. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten Gebäudebesitzer über den Artenschutz in Form von Hinweisen klar informiert werden.    Im Vorfeld von Sanierungen oder Umbauten sind die bestehenden Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen, Blicchen und gebäudebrütender Vogelarten, wie z.B. Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und evtl. Schleiereule, von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Eingriffe sollten, beim Vorkommen o.g. Tierarten, grundsätzlich außerhalb der Zeit der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere durchgeführt werden.    Sollten ggf. doch Brut- oder Lebensstätten beschädigt oder beseitigt werden müssen, ist der Eingriff durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen (Anbringen von Kunstnestern für z.B. Rauch-, bzw. Mehlschwalben, Einbau oder Anbringen von Fledermausquartiersteinen, usw.) auszugleichen, bzw. zu minimieren.    Der NABU KV Odenwaldkreis steht in diesen Fällen gerne für eine Beratung zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Verweis auf § 44 BNatSchG zum Artenschutzrecht ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Entsprechende Prüfungen auf Vorkommen geschützter Tierarten sind in diesem Fall auf Vorhabenebene durchzuführen, ebenso die Klärung, ob vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------



Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 26.10.2016  
 Frau Dickel-Uebers, Abt. III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt

<p>Aus <b>regionalplanerischer Sicht</b> bestehen gegen die o. g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.</p> <p><b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b>  <u>Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten):</u>      In Bauleitplanverfahren sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Das Problem „Bodenbelastungen“ darf nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Höchst Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.</p> <p>Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb (Kfz-Werkstatt) der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem <b>hohen Gefährdungspotential</b> für die Umwelt bewertet wird.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p>Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme, es handelt sich um das Grundstück Heilbronner Str. 1, auf dem schon mindestens seit den 1960er Jahren eine Kfz-Werkstatt existiert und immer noch besteht. Der Eintrag in der Altflächendatei ist darauf zurückzuführen, dass es aufgrund von Änderungen in der Firmenart (privat, GmbH etc.) Gewerbean- und -abmeldungen gab. Der Eintrag als Altstandort erfolgt vorsorgend aufgrund des allgemeinen Gefährdungspotentials, nicht aber aufgrund einer konkreten Verdachtslage zu schädlichen Bodenveränderungen.</p> <p>In einer Rücksprache mit dem RP Darmstadt wurde der Sachverhalt dargelegt, insb. die Tatsache, dass auf dem Grundstück weiterhin eine Kfz-Werkstatt mit den gleichen Tätigkeitsmerkmalen besteht. Im Ergebnis handelt es sich nicht um kennzeichnungsspflichtige Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Das RP Darmstadt hält die Forderung nach einer Untersuchung aber prinzipiell aufrecht. Aufgrund der Tatsache dass der Betrieb weiterhin besteht, sieht die Gemeinde jedoch keine Veranlassung für eine solche Untersuchung. Der Betrieb ist zudem über</p>
--	--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

den werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.  
Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:  
Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Odenwaldkreises - Untere Wasserbehörde - zuständig.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schweizer, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

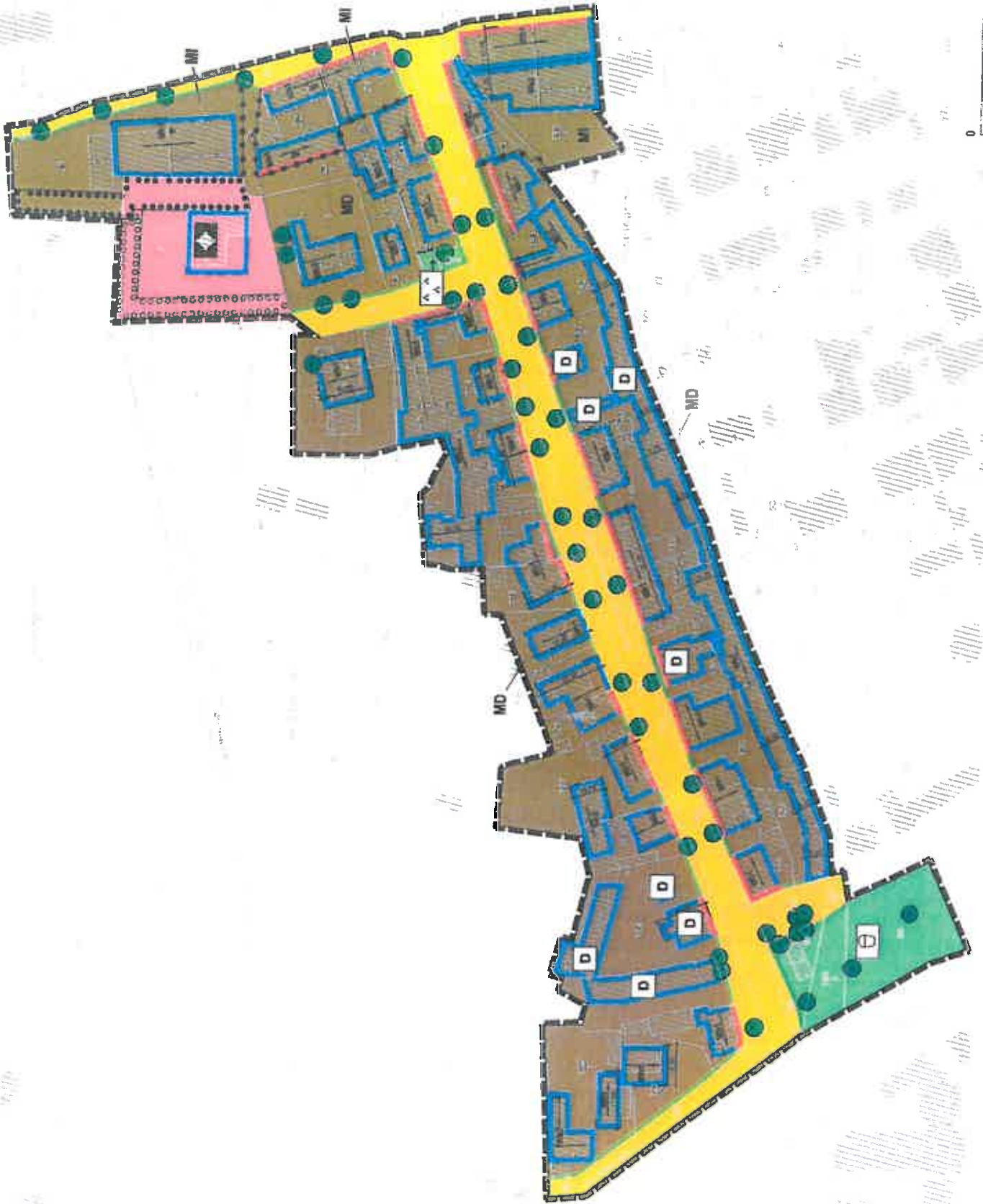
die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebiets gesichert. Mit der Mischgebietsausweisung werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Planungsbereich gesichert.

Kenntnisnahme, die untere Wasserbehörde wurde beteiligt.

Kenntnisnahme, es liegen seitens der Gemeinde keine Hinweise vor.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit  
Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

# Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baut. Nutzung

- ° Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- § Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Parkanlage

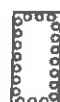
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Maße in Metern (als Hinweis)



Flurstücksnummer



bestehende Gebäude

## Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Höchst erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 48, 180), mit der letzten Änderung vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

den Bebauungsplan „Münzing-Grumbacher-Straße I“ als Satzung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Dorfgebieten wird bei der Betrachtung der in § 5 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Nutzungsmischung zum Zweck der Erfüllung des Dorfgebietscharakters die Gesamtheit der im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete betrachtet.
  - Die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
  - Die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Die sonst allgemeinen zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Vergnügungsgaststätten und Bordelle sowie Wohnungsprostitution und Stundenhotels sind unzulässig.
- (3) Vergnügungsatellen i.S. von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise in den Mischgebieten und Dorfgebieten zulässig.

## § 2 Maß der beulichen Nutzung

- (1) Im Dorfgebiet MD beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Für folgende Flurstücke der Flur 2 innerhalb des Dorfgelbiets MD wird die Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt: 13, 136, 141 (Hinweis: Mümling-Grumbacher Straße 1 und 3, 22 und 14).
- (2) Im Mischgebiet MI beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,7.
- (3) Die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

Wdh 1	Mischbereich 5,60 m und maximal 6,40 m
Wdh 2	Mindestens 3,20 und maximal 4,50 m

Für Nebenanlagen beträgt die maximale Wandhöhe 3,00 m

- (4) Die Flurhöhe beträgt maximal 11,50 m.
- (5) Bezugsfläche für die Ermittlung von Wandhöhe und Flurhöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

## § 3 Bauweise

- (1) Im Plangelbiet gilt, wenn nichts anderes festgesetzt wurde, die abweichende Bauweise a1.
- (2) Die abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert:  
Offene Bauweise, mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung bzw. einseitige grenznahe Bebauung zulässig ist. Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.
- (3) Für den Bereich des Baufensters nördlich des Behegrabens wird als abweichende Bauweise (a2) definiert: geschlossene Bauweise; oder: es ist eine einseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.  
An die rückwärtige Grundstücksgrenze (zum Behegraben) darf herangebaut werden. Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.
- (4) Definition grenznahe Bebauung: In diesem Bebauungsplan bedeutet grenznahe Bebauung, dass Gebäude mit einem Grenzabstand bis maximal 3 m zur Grenze errichtet werden dürfen.

## § 4 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen (Flur 2, Flurstücke 7 und 25) ist der vorhandene Baumbestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen durch Gehölzarten aus der Artenliste (§ 4 Abs. 6) zu ersetzen.
- (2) Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Fläche (Flur 2, Flurstück 7) sind standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste (§ 4 Abs. 6) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen durch Gehölzarten aus der Artenliste (§ 4 Abs. 6) zu ersetzen. Dabei ist pro 200 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- (3) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist außerhalb des engeren Spielbereichs als Wiesfläche mit Einzelbäumen und randständiger Bepflanzung aus freiwachsenden Gehölzgruppen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Bei Gehölzreupflanzungen sind standortgerechte, ungenügende Laubgehölze aus der Artenliste (§ 4 Abs. 6) zu verwenden.
- (4) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind bauliche Anlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der Grünfläche stehen, bis zu einer Größe von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- (5) Zum Mümlingquai hin soll wegen des hohen Spiel- und Erlebniswertes für Kinder eine teilweise Offenheit aufrechterhalten werden.
- (6) Artenliste standortgerechter Gehölze

### Blüme

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Aesculus hippocastanum (Flechteibene)  
Cornus betulus (Hornbuche)  
Fraxinus excelsior (Eiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aria (Mehlschneise)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)

Tilia cordata (Winterlinde)  
Obst- und Nussbaumhochstämme

### Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)  
Buddleia davidii (Fliederbeere)  
Carpinus betulus (Hornbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Cretaegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Elaeagnus argentea (Pfeifenhai)  
Ligustrum vulgare (Reinweid, Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Malus sylvestris (Holzapple)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa multiflora (Veilblütige Rose)  
Rosa rugosa (Kartoffelrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Schneeball)

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchst im Odenwald hat in seiner Sitzung vom 15.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mümling - Grumbacher Straße I" beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 23.09.2016 öffentlich bekannt gemacht.  
Die Planaufstellung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.09.2016 ordentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 21.09.2016 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 28.10.2016 abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchst im Odenwald hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Höchst i. Odw., den ..... 2017

Blaich  
1. Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Höchst i. Odw., den ..... 2017

Blaich  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ..... ordentlich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er tritt gemäß § 10 BauGB von jedem eingesehen werden.

Höchst i. Odw., den ..... 2017

Blaich  
1. Bürgermeister

Kinderspielflächen nicht geeignet.

#### § 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO

##### (1) Dächer

- a) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch pultförmige zulässig.
- b) Die Dächer müssen mit Torflegeln oder Betonplanken in roten oder rotbraunen Farben gedeckt werden.
- c) Im ortsbildprägenden Bereich (vgl. Buchst.h) beträgt die zulässige Dachneigung 40 - 55° im übrigen Geltungsbereich beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 25°.
- d) Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO innerhalb des ortsbildprägenden Bereichs kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung von jedoch mindestens 30° zugelassen werden.
- e) Kriechstiege sind bei Gebäuden, die entlang der Mümling-Grumbacher-Straße errichtet werden, unzulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und entlang der anderen Dorfstraße sind Kriechstiege zulässig.
- f) Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schieppgauben oder Satteldachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal dreißig Prozent der Gesamtbreite der Dachseiten, auf der sie errichtet sind, betragen.
- g) Im ortsbildprägenden Bereich (vgl. Buchst.h) betragen die Dachüberstände am Ortsgang maximal 25 cm und an der Traufe maximal 50 cm.
- h) Dachhächchen zur Straßenseite hin sind nicht zulässig.
- i) Der ortsbildprägende Bereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße und der Hellbronner Straße

##### (2) Sockel

- a) Alle Gebäude sind mit einem Sockel von 0,6 m - 1,0 m Höhe zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeteile, in denen sich Garagen befinden und Nebenanlagen.
- b) Sockel dürfen nicht mit Element, Kunststoffverkleidung oder Fliesen verblendet werden.

##### (3) Fenster

- a) Alle Fenster sind so zu gestalten oder durch Spornen, Füllgel oder ähnliches zu unterteilen, dass sich insgesamt oder in den Unterteilungen stehende Formate ergeben.

##### (4) Fassaden

- a) Fassaden sind entweder zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu errichten oder mit Holzschiebeln bzw. Holzverdachungen zu verkleiden.

##### § 6 Infrastruktur

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

##### Hinweise

Für die als Kulturdenkmäler gekennzeichnete Gebäude und Anlagen sowie für den Bereich des gekennzeichneten Gesamtnetzes gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG gelten die Anforderungen des § 16 HDSchG.

Aufgrund des Verdachts auf Bodendenkmale (aller Siedlungsbereich) erfordert jeder Eingriff der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

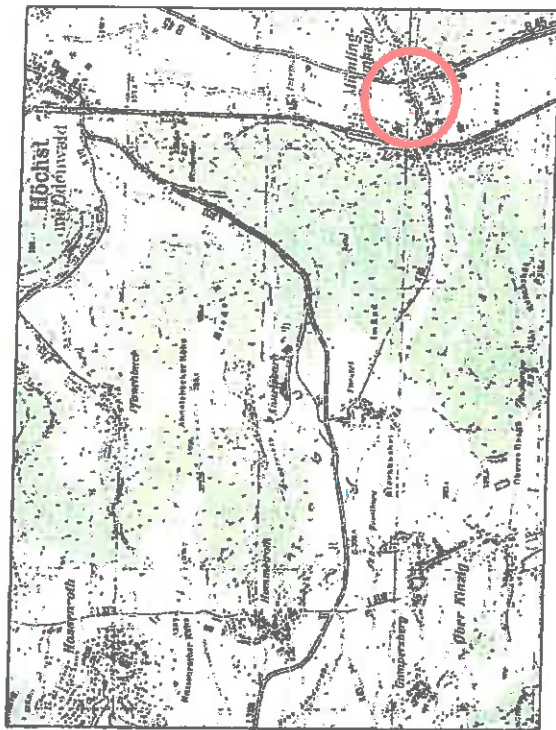
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Gemeinde Höchst i. Odw., im Rathaus, Rathaus, Bauamt, Monheimer Platz 4 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.



Gemeinde Höchst im Odenwald  
Odenwaldkreis



## Bebauungsplan "Mümling - Grumbacher Straße I" 1. Änderung

- SATZUNGSFASSUNG -



**GROSSER-SEEGER  
& PARTNER**  
Stadtplanung  
Landesarchitektur

Großweidenmühlstr. 28a-b  
90419 Nürnberg

Tel.: 0911/310427-10

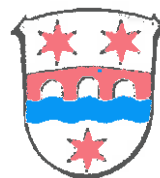
Fax: 0911/310427-61



M 1: 1000

Nürnberg 30.11.2016  
Bearbeitung: KD, SG

Gemeinde Höchst



**Begründung**

**Bebauungsplan  
„Mümling-Grumbacher Straße I“  
1. Änderung  
- Satzungsfassung -**

**30.11.2016**



**GROSSER-SEEGER  
& PARTNER**

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## INHALT

<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>A Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsanlass und Verfahren .....	3
2. Lage des Plangebiets .....	4
<b>B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche</b> .....	<b>5</b>
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
<b>C Planerische Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
1. Ziele der Raumordnung .....	6
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	7
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	7
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	8
5. Altlasten .....	8
6. Denkmalschutz .....	8
7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	9
8. Biotopschutz / Artenschutz .....	10
<b>D Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
1. Plankonzept .....	12
2. Festsetzungen .....	13
<b>E Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>19</b>
<b>F Eingriffsbilanzierung</b> .....	<b>19</b>
<b>G Bodenordnung</b> .....	<b>19</b>



## **BEGRÜNDUNG**

### **A ALLGEMEINES**

#### **1. Planungsanlass und Verfahren**

Der Ortsteil Mümling-Grumbach wurde 1984 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Der Dorfentwicklungsplan wurde von der Gemeinde Höchst am 28.04.1986 als Entwicklungsplan beschlossen. Um die Ziele und Ergebnisse der Entwicklungsplanung zu verwirklichen, hat die Gemeinde beschlossen, für den Ortskern von Mümling-Grumbach Bebauungspläne aufzustellen.

Der erste Teilplan umfasste den Bereich zwischen B45 und der Mümling. Mit diesem Bebauungsplan sollte die weitere städtebauliche Entwicklung gesteuert und für Vorschläge des Dorfentwicklungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Hauptziel des Bebauungsplans war die erhaltende Erneuerung des Ortskerns unter Berücksichtigung der Ziele des Dorferneuerungsprogramms des Landes Hessen. Die gewachsene städtebauliche Struktur sollte erhalten bleiben. Mögliche Ersatz- und Umbauten sollten sich ins historische Ortsbild einfügen. Auf eine Arrondierung des Ortsrands mit Ausweisung neuer Bauflächen wurde verzichtet.

Der Bebauungsplan trat am 12.02.1999 mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Beim Vollzug des Bebauungsplans, also bei seiner Anwendung im Genehmigungsverfahren, sind Fragen zu einzelnen Festsetzungen aufgetreten, die einer Klarstellung bedürfen. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan unter Beibehaltung der Hauptplanungsziele geändert, die Festsetzungen werden überprüft und ggfs. klargestellt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab im Wesentlichen nicht ändert, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben: es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000) gegeben.

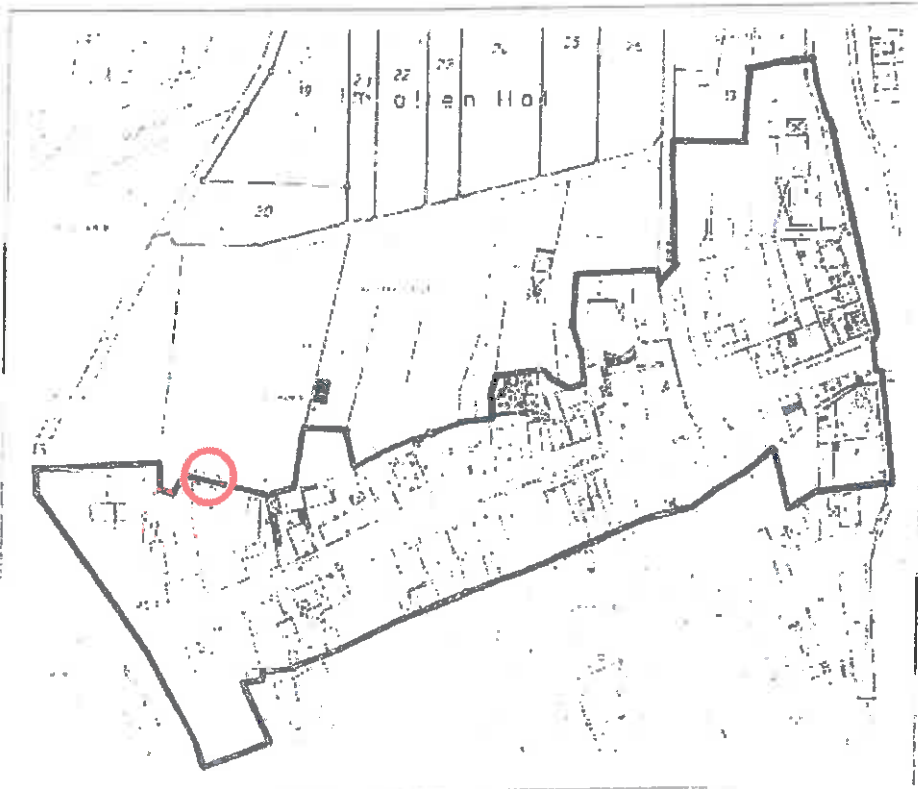
Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

## 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die nördliche und südliche Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße zwischen Mümling und Heilbronner Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die Heilbronner Straße
- Im Süden durch den Beinegraben
- Im Westen durch die Mümling.



**Abbildung 1: (Unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereichs mit Darstellung der geringfügigen Erweiterung: roter Kreis)**

Der Geltungsbereich wird um einen Teil des Flurstücks 103 (rückwärtige Bebauung Mümling-Grumbacher Straße 33) erweitert, um das dort vorhandene denkmalgeschützte Gebäude planungsrechtlich mit zu sichern. Er umfasst folgende Flurstücke:

### **Flur 2 (Hinter dem Schafhaus) :**

7, 8, 9 (Pfarrstraße), 10/2, 10/3, 12/1, 13, 14, 15, 16 (Mümling-Grumbacher-Straße), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25 teilweise, 27 teilweise, 116 teilweise (Beinegraben)

### **Flur 3 (Im alten Hof):**

95, 96, 98/1 teilweise (Im Alten Hof), 102/1, 103 teilweise, 112 teilweise, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2, 117/3, 118 teilweise, 119 teilweise, 120 teilweise, 121 teilweise, 122, 123, 124, 125/2, 126, 127, 128 (Mümling-Grumbacher-Straße), 129 (Mümling-Grumbacher-Straße), 130 (Mühlweg), 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/1, 142/2, 143, 144/3 (Beinegraben), 185/1 (teilweise), 212 teilweise

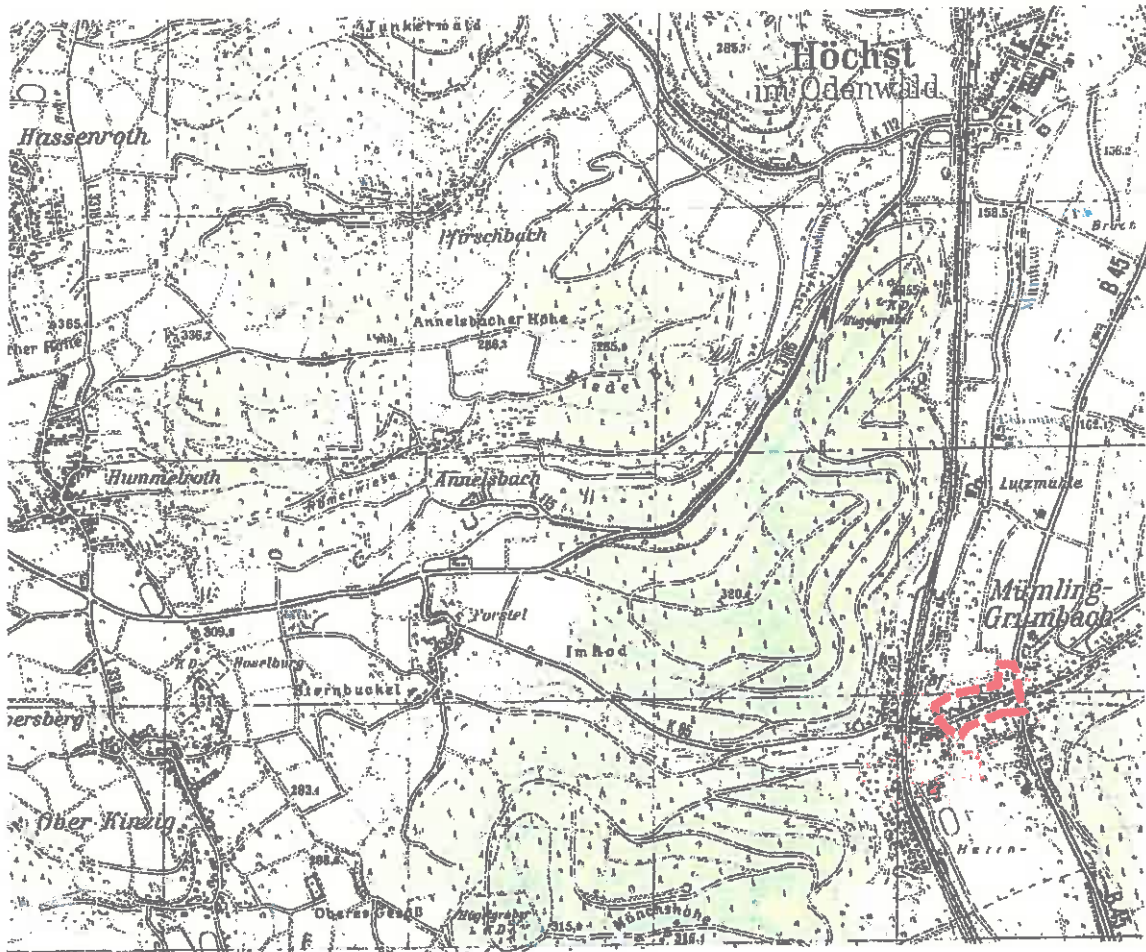


Abbildung 2: Übersichtslageplan des Bebauungsplanes „Mümling-Grumbacher Straße I“ (Geltungsbereich rot gestrichelt) (TK 6219 Brensbach, Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

## B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst einen Teil des alten Ortskerns von Mümling-Grumbach. Der Ortskern ist durch eine dichte Bebauung mit Hakenhöfen entlang der Straße geprägt.



Mümling-Grumbacher Straße, Blickrichtung nach Osten



Mümling-Grumbacher Straße, Blickrichtung nach Westen



Hausnr. 33, Hauptgebäude und Zufahrt zum Hof



Bachlauf der Mümling



Brandgasse zwischen Haus Nr. 22 und 20



Grünfläche Mümling-Grumbacher Straße / Pfarrstraße



Brandgasse zwischen Haus Nr. 15 und 17



Rückwärtige Bebauung Haus Nr. 17

Abbildung 3: Gebäudebestand im Geltungsbereich, Quelle: eigene Aufnahmen, 04/2016

## 2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Nutzungen im Plangebiet sind durch die öffentlichen Straßen (Heilbronner Straße, Mümling-Grumbacher Straße, Pfarrstraße, Im Alten Hof) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist als gesichert zu betrachten. Eine Änderung oder Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 1. Ziele der Raumordnung

Der seit 17. Oktober 2011 gültige Regionalplan „Südhessen“ stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche Bestand dar.

Nördlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft eingetragen.

Mit der Überarbeitung des Regionalplans Südhessen wurde das Ziel Z 3.4.1-9 eingeführt, das verbindliche Dichtevorgaben für die Neuausweisung von Baugebieten macht. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits bestehendes bebautes Gebiet handelt, ergeben sich keine Festsetzungserfordernisse.

## 2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) dargestellt. Im Westen sind die öffentlichen Grünflächen dargestellt.

Die gemischten Bauflächen wurden im Bebauungsplan zu Mischgebiets- bzw. Dorfgebietsflächen konkretisiert.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

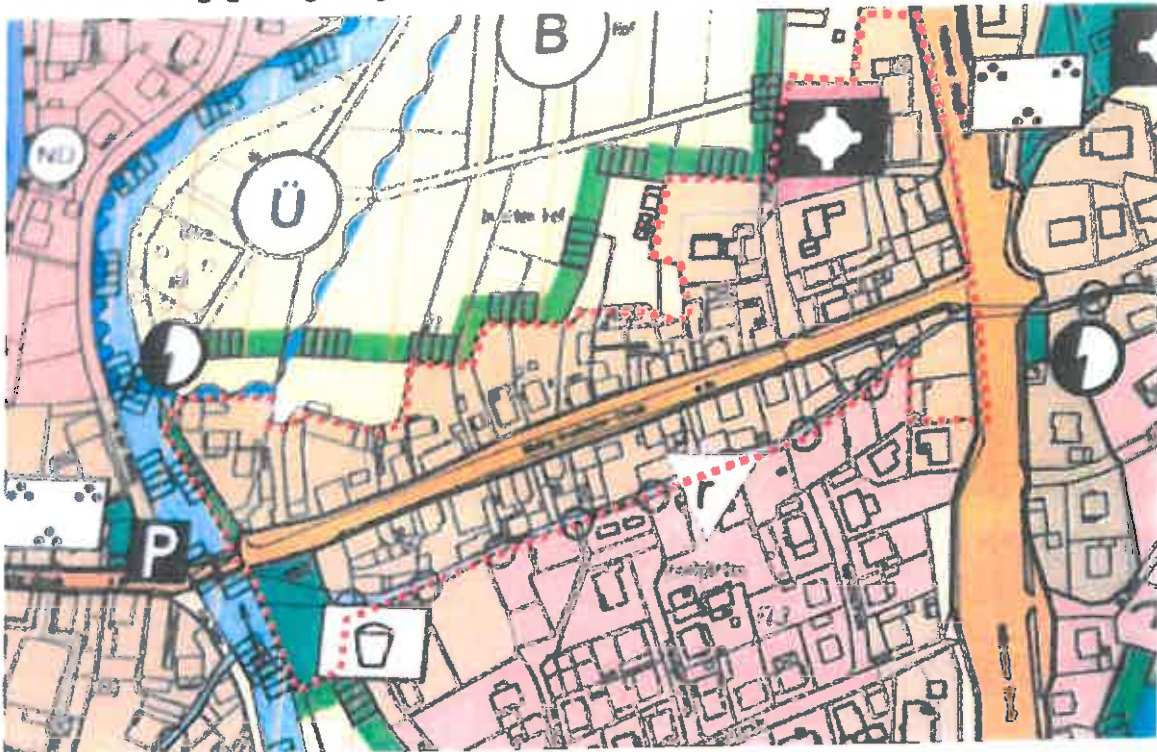


Abbildung w4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höchst  
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes: rot gestrichelte Linie)

## 3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten und bebauten Bereich, der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Durch die Bebauungsplanänderung sollen nur einige Festsetzungen klargestellt und ggfs. angepasst werden. Das Gebot der Innenentwicklung ist somit erfüllt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

#### **4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der Planbereich ist derzeit durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan überplant. Die Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte am 12.02.1999.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete, Mischgebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) fest.

Die Nutzungskataloge der BauNVO werden durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt, diese Festsetzungen werden übernommen, vgl. Kapitel zur Art der baulichen Nutzung.

#### **5. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld ist ein Eintrag in die Altflächendatei beim RP Darmstadt zu verzeichnen: Grundstück Heilbronner Straße 1. Auf dem Grundstück existiert schon mindestens seit den 1960er Jahren eine Kfz-Werkstatt, sie besteht immer noch. Der Eintrag in der Altflächendatei ist darauf zurückzuführen, dass es aufgrund von Änderungen in der Firmenart (privat, GmbH etc.) Gewerbean- und -abmeldungen gab. Der Eintrag als Altstandort erfolgt vorsorgend aufgrund des allgemeinen Gefährdungspotentials, nicht aber aufgrund einer konkreten Verdachtslage zu schädlichen Bodenveränderungen.

Da auf dem Grundstück weiterhin eine Kfz-Werkstatt mit den gleichen Tätigkeitsmerkmalen wie ursprünglichen besteht, handelt es sich im Ergebnis nicht um kennzeichnungspflichtige Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Aufgrund der Tatsache dass der Betrieb weiterhin besteht, wird seitens der Gemeinde jedoch keine Veranlassung für eine Untersuchung gesehen. Der Betrieb wird zudem über die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebiets gesichert. Mit der Mischgebietsausweisung werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Planungsbereich gesichert.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

#### **6. Denkmalschutz**

Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Auch hier gelten die Vorschriften des § 16 HDSchG.

Zu den Einzelkulturdenkmalen gehören die Anwesen Mümling-Grumbacher Straße 12, 24-26, 33.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren nicht alle denkmalgeschützten Gebäude vollständig nachrichtlich eingetragen, so fehlten z.T. die Nebengebäude. Dies wird bei der Änderung korrigiert.

Im Planungsgebiet sind weiterhin keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt, aufgrund des historischen Siedlungskernes aber zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis wird im Planblatt aufgenommen.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter

Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

## **7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Es werden die Aussagen aus dem Begründung zum ursprünglichen Plan übernommen:

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Mümling-Grumbach erfolgt durch ein eigenes Wasserwerk. Die Anlagen zur Wasserversorgung wurden in früheren Jahren nach einem mit Bescheid vom 21.06.1967 des Landrates des Odenwaldkreises genehmigten Entwurf, erstellt. Die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

### Schutzgebiete und Grundwasserschutz

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

### Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Mümling-Grumbach wird im Mischsystem entwässert und ist den Anlagen des Abwasserverbandes Bad König, der eine mech.-biol. Kläranlage betreibt, angeschlossen. Die Abwasseranlagen wurden ebenfalls nach einem vom Landrat des Odenwaldkreises mit Bescheid vom 30.08.1971 genehmigten Entwurf erstellt.

Für die Überrechnung des gesamten Kanalnetzes von Mümling-Grumbach liegt ein Entwurf, der im Jahre 1986 aufgestellt und mit Bescheid des Landrats des Odenwaldkreises vom 05.03.1990 LIII/22 -142-07-09 genehmigt wurde, vor. In diesem Entwurf ist das Planungsgebiet erfasst. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend bemessen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde gem. § 51(3) HWG (alte Fassung) geprüft, ob im Bebauungsplan eine Versickerung von Niederschlagswässern festgesetzt werden kann. Aufgrund der Dichte der Bebauung, der Grundstückszuschnitte und der Tatsache, dass schon alle Grundstücke bebaut sind, konnte eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

### Abflussregelung

Beim angesprochenen Kanalentwurf wurde ein Vorfluternachweis für den Beinegraben und Forsteler Bach erstellt. Die Berechnung zeigte, dass bei den getroffenen Annahmen eine unschädliche Ableitung des Abflusses erfolgt.

Der Planungsbereich grenzt an die Mümling. Bei einem Hochwasserereignis (HQ 100) ist mit Ausuferungen unterhalb der Brücke, im Uferbereich zu rechnen. Eine Ausuferung der Mümling auch oberhalb der Brücke auf der in Fließrichtung linken Seite erfolgt. Diese Gebiete liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen an die vom Wasserband Mümling umgesetzte Hochwasserschutzmaßnahme eines Ausbaues der Mümling in Mümling-Grumbach.

### Schutz oberirdischer Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden vom Beinegraben begrenzt. Entlang des Beinegrabens, wurden im Bereich des hinteren Scheunenriegels sowohl Flächen für Nebenanlagen als auch überbaubare Flächen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wurde der von § 68 HWG (alte Fassung) geforderte Mindestabstand von 5,0 m unterschritten. Der nun in § 23 HWG geforderte Gewässerrandstreifen hat eine Tiefe von 10 m, dies gilt jedoch nur für den Außenbereich.

An der Festsetzung von überbaubaren Flächen bis zum Gewässer wird auch mit der ersten Änderung festgehalten.

Diese Festsetzung ergänzt und schreibt das fest, was historisch an dieser Stelle schon immer vorhanden war. Die historische Scheunenbebauung grenzte direkt an den Graben an und

bildete so einen geschlossenen und geschützten Ortsrand. Dieser ist weitgehend erhalten geblieben, da auch die als Scheunenersatz errichteten neueren Wohngebäude in geschlossener Bauweise direkt an der Grabenparzellengrenze errichtet wurden. Das Prinzip des geschlossenen historischen Ortsrandes soll durch den Bebauungsplan erhalten bleiben.

## **8. Biotopschutz / Artenschutz**

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Die teilweise Neuabgrenzung von Baufenstern im Bebauungsplan orientiert sich stark am Gebäudebestand, so dass keine mit Gehölzen bestandenen Flächen überbaut werden. Durch die enge Abgrenzung der Baufenster ist ohnehin kaum eine bauliche Erweiterung denkbar. Insgesamt ist innerhalb des Geltungsbereichs auch nur ein geringer Gehölzbestand in den Gärten vorhanden.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann hier im Innerortsbereich Mümling-Grumbach für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse auftreten. Zum einen können Vögel der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ in dem – wie schon oben erwähnt nur geringfügig vorhandenem – Gehölzbestand brüten. Aufgrund der dichten Bebauung ist hier aber nur mit vergleichsweise häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs (sog. Ubiquisten) zu rechnen. Ferner ist mit gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Mehlschwalben oder auch Mauerseglern, Haussperlingen oder Hausrotschwänzen) zu rechnen.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind dort nicht bekannt. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet und wird z.B. eher von angrenzenden Bereichen (z.B. ...) beeinflusst.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) sind.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäuse kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen



Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aber vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Plankonzept**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen weiterhin die ursprünglichen Ziele verfolgt werden:

#### **STÄDTEBAULICHE ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

Die Ziele und Ergebnisse der Dorfentwicklungsplanung in Form des von der Gemeinde am 28.04.1986 beschlossenen Dorfentwicklungsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die wesentlichen Ziele sind:

#### **Erhalt und Sicherung der besonderen städtebaulichen Strukturen in Form der typischen L- oder U-förmigen Hofanlagen.**

Diese Hofanlagen bestehen in der Regel aus einem Wohnhaus unmittelbar an der Straße, seitlichen Ställen oder Wirtschaftsgebäuden und einer rückwärtigen querstehenden Scheune. Mit dieser Anordnung, insbesondere durch den sogenannten Scheunenriegel, wurde eine markante Grenze zur freien Landschaft oder der angrenzenden Neubebauung geschaffen. Diese städtebauliche Grundstruktur wurde im Bebauungsplan trotz teilweise hoher Dichtewerte beibehalten. In den Bereichen, wo dieses städtebauliche Ordnungsprinzip bereits durch Abrisse und eine freistehende Neubebauung gestört ist, wurde durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen oder Flächen für Nebenanlagen die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Reparatur geschaffen.

Zum Beinegraben hin wird ein durchgehendes Baufenster von 10 m Tiefe festgesetzt, wo entweder Nebenanlagen oder Hauptgebäude zulässig wären.

#### **Erhalt der besonderen dörflichen Wohn- und Wirtschaftsformen im Ortskern von Mümling-Grumbach.**

Der besondere Charakter dieser Wohnform besteht darin, dass innerhalb der vorhandenen Bausubstanz und Höfe neben dem reinen Wohnen eine Vielzahl von gewerblichen, landwirtschaftlichen und Nebenerwerbstätigkeiten ausgeübt werden kann.

Durch Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen in zweiter Reihe wird dieses Angebot gesichert. Damit soll die Attraktivität der Ortskernlage gezielt gesteigert werden, um die zweifellos auch vorhandenen Nachteile, wie etwa Enge, fehlende Freiflächen oder eingeschränkte Belichtung, aufzuwiegen und damit zum Erhalt der Bausubstanz beizutragen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insgesamt Wert darauf gelegt, dass bauliche Veränderungen und Weiterentwicklungen des Ortskerns trotz der generellen Erhaltungsabsichten möglich bleiben. Der Bebauungsplan zielt deshalb auf ein kontrolliertes Angebot für An-, Um- und Neubaumaßnahmen im Bestand.

#### **Sicherung der wichtigsten Gestaltmerkmale an Gebäuden durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.**

Bei diesen Festsetzungen sind entsprechend der unterschiedlichen baulichen Gestaltung der Gebäude und der nur mittleren Gestaltqualität der meisten Gebäude nur die wichtigsten Gestaltmerkmale festgesetzt. Dadurch soll und kann eine grobe Verunstaltung von Gebäuden verhindert und eine Anpassung an die vorhandene Bebauung gesichert werden.

#### **Umgestaltung der Mümling-Grumbacher Straße**

Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung, die Umgestaltung der Haupteinfahrtsstraße mit Reduktion der Fahrbahnbreite und Bepflanzung als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme und Maßnahme zur Aufwertung des Ortsbilds, wurde aufgrund lt. Begründung zum Bebauungsplan auf Grundlage des Vorentwurfs zum ursprünglichen Bebauungsplan bereits realisiert.

Die Straßenverkehrsfläche wird festgesetzt, mit einer hinweislichen Darstellung wird der Fahrbahnrand in der Planung dargestellt. Ebenso werden die vorhandenen Straßenbäume festgesetzt.

## 2. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet übernimmt im Ortszusammenhang Versorgungsfunktionen. Neben dem Wohnen sind hier u.a. angesiedelt: Läden, Speise- und Schankwirtschaften, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Handwerksbetriebe und das Kirchengemeindehaus.

Es werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO entlang der Heilbronner Straße und Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO entlang der Mümling-Grumbacher festgesetzt. Damit soll ein Hauptziel des Dorfentwicklungsplans, die Erhaltung der Nutzungsmischung, planerisch gesichert werden.

Für beide Baugebietstypen wird der Nutzungskatalog der BauNVO eingeschränkt: Ausgeschlossen wurden solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Bauformen nicht in das historische Ortsbild einfügen lassen und verunstaltend wirken könnten, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Ebenfalls ausgeschlossen wurden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Da sowohl die Dorfgebiete als auch die Mischgebiete hauptsächlich vom Wohnen geprägt sind, würden Vergnügungsstätten - vor allem zur Nachtzeit - zu Konflikten führen, die der Bebauungsplan vermeiden muss.

### Begriffsklärung Vergnügungsstätten

Der Begriff der Vergnügungsstätte als Unterart eines Gewerbebetriebs wurde bauplanungsrechtlich mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 eingeführt. Die BauNVO definiert den Begriff jedoch nicht weiter hinsichtlich möglicher Betriebstypen. Hier werden die Rechtsprechung und Einzelfallentscheidungen herangezogen.

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés
- Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

Nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.) - also mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

Der Ausschluss der Bordelle, Wohnungsprostitution und Stundenhotels im Mischgebiet und Dorfgebiet hat einen klarstellenden Charakter. Da in allen Teilen der Mischgebiete ein gewichtiger Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist, wären die o.g. Nutzungen wegen ihres

Störgrads in der Regel unzulässig. Im Mischgebiet sollen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren gilt § 15 BauNVO, das Gebot der Rücksichtnahme.

Um hier jedoch nicht in die Einzelfallbewertung zu kommen, sollen die genannten Nutzungen ausgeschlossen werden, da auch sie in der Regel über das ihnen eigene Störpotential auch negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen.

Im ursprünglichen Plan war das Dorfgebiet aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die Gebiete MD1, MD 2 und MD 3 untergliedert. Auf diese Unterscheidung wird nun verzichtet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden etwas anders gefasst, vgl. folgendes Kapitel.

Neben den Misch- und Dorfgebieten wird, wie auch im ursprünglichen Plan, auch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „für kirchliche Zwecke“ festgesetzt. Es handelt sich um das evangelische Gemeindehaus der Kirche Mümling-Grumbach.

#### Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden beim vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Bei der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Wandhöhe und die Firsthöhe abgestellt, Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche.

Die GRZ wird für das Dorfgebiet mit 0,6 festgesetzt und hält somit die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im ursprünglichen Plan war für Teile des Plangebiets (Pfarrstraße und im Alten Hof) eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Damit wurden zum Siedlungsrand hin - aus Gründen der landschaftlichen Integration der Bebauung – die Dichtewerte reduziert. Da jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken einschränken, kann auf diese Unterscheidung verzichtet werden.

Für einige Grundstücke wird die GRZ mit 0,7 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Es handelt sich um die Flurstücke 13, 138, 141 (Hinweis: Mümling-Grumbacher Straße 1 und 3, 22 und 14).

Für das Mischgebiet wird die GRZ ebenfalls mit 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete überschritten.

Dies ist jedoch i.d.R. bereits durch den Bestand verursacht und soll mit der Festsetzung auch gesichert werden. Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan dargelegt, soll die historische städtebauliche Struktur erhalten werden. Die hohe Dichte wird durch die südlich des Beinegrabens gelegenen Gartengrundstücke ("Krautgärten"), die historisch und eigentumsrechtlich auch heute noch den bebauten Grundstücken auf der Südseite der Mümling-Grumbacher-Straße zugeordnet sind, ausgeglichen. Zum anderen ist anzumerken, dass diese Überschreitung bisher nicht zu bodenrechtlichen Spannungen geführt hat und diese auch nicht zu erwarten sind.

Bei der Ermittlung der Wandhöhe wird auf die Definition in § 6 Abs. 4 Satz 2 der Hessischen Bauordnung Bezug genommen.

Bei der Wandhöhe wird zwischen Wandhöhe 1 (Wh1) und der Wandhöhe 2 (Wh2) unterschieden. Bei den Wandhöhen werden die ursprünglichen Minimal und Maximalwerte übernommen:

- Wh1: Mindestens 5,80 m und maximal 6,40 m
- Wh2: Mindestens 3,20 und maximal 4,50 m

Die Firsthöhe wird, wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit 11,50 m festgesetzt.

Mit den Höhenfestsetzungen soll auch ein Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes geleistet werden.

### Bauweise

Die seitlichen Grenzabstände zwischen den Gebäuden entlang der Mümling-Grumbacher Straße sind nach den Anforderungen der Hofbewirtschaftung dimensioniert worden und entsprechen vielfach nicht den Mindestabständen der HBO.

Aus diesem Grunde wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise a1 – a5 dergestalt festgesetzt, dass auf den davon betroffenen Grundstücken einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss. Die jeweilige Grenze wurde benannt (Norden, Osten etc.). Da jedoch die Grundstücksgrenzen zum Teil in einer anderen, winklig verlaufenden Richtung als die bestehenden Gebäude verlaufen, schlägt die zwingende Festsetzung einer Grenzbebauung fehl.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im gesamten Plangebiet gilt, wenn nichts anderes festgesetzt wurde:

Für das Plangebiet wird als abweichende Bauweise (a1) definiert: „Offene Bauweise, mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung zulässig ist. Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.“

Damit wird die Bestandssicherung erreicht. Eine zwingende Grenzbebauung ist nicht immer im Sinne der Bestandssicherung, da die Grundstücksgrenzen nicht immer parallel zu den Gebäuden verlaufen. Beispielhaft wäre zu nennen: Hausnr. 31, 27, 23, 20. Aus diesem Grunde wird bestimmt, dass zu dieser einen Seite keine Abstandsflächen nachzuweisen sind, das Gebäude auf die Grundstücksgrenze gestellt werden oder grenznah errichtet werden dürfen.

Für die Hinterlandbebauung südlich der Mümling-Grumbacher Straße wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die ermöglichen soll, bis an den Rand des Beinegrabens zu bauen:

Für den Bereich des Baufensters nördlich des Beinegrabens wird als abweichende Bauweise (a2) definiert:  
geschlossene Bauweise; oder: es ist eine einseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.  
An die rückwärtige Grundstücksgrenze (zum Beinegraben) darf herangebaut werden.  
Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.

Da der Begriff „grenznahe Bebauung“ nicht in der BauNVO oder der Hessischen Bauordnung definiert ist, wird in den textlichen Festsetzungen folgende Definition gewählt:

Definition grenznahe Bebauung: In diesem Bebauungsplan bedeutet grenznahe Bebauung, dass Gebäude mit einem Grenzabstand bis maximal 3 m zur Grenze errichtet werden dürfen.

Damit kann auf die Grundstückszuschnitte und die bestehende Bebauung die bestehende Bauweise gesichert werden.

Zeichnerisch wird zum Teil die geschlossene Bebauung als Bestandssicherung festgesetzt, insbesondere im Mischgebiet und Teilen des Dorfgebiets.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert, die in der Regel durch Baugrenzen gebildet werden.

Im Bereich der öffentlichen Straßen werden Baulinien definiert, um die vorhandene straßenbegleitende Bebauung zu sichern.

Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien wurden größtenteils aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. In Folgenden Flurstücken kommt es zu Änderungen:

- Flurstücke 136,137 (Mümling-Grumbacher Straße 24,26), Baulinie wird auf die Fassade zurückgesetzt, nicht auf die vorgelagerten Treppen, diese sind durch den Bestand bzw. über § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO gesichert

- Flurstücke 119, 120 (Mümling-Grumbacher Straße 23, 25) Ersetzen der Baulinie durch Baugrenze, Vergrößerung der Baufenster nach Norden zur Bestandssicherung): Beide Gebäude haben zwischen Straße und Haus einen schönen Hausgarten, der das Ortsbild positiv beeinflusst und erhaltenswert ist. Auch wenn es auch Gründen des Ortsbildes vielleicht gut wäre, wenn die Gebäude bei Umbau an die Straße heranrücken würden (Ziel der Baulinie), sind jedoch auch die Gärten erhaltenswert. Um den Bauherren die Wahlmöglichkeit zu geben, wird die Baugrenze eingesetzt.
- Flurstück 112 (Pfarrstraße 4), neue Fassung des Baufensters in Abstimmung mit den Bauherren. Das Grundstück soll neu bebaut werden, es ist vorgesehen, das Gebäude etwas von der Straße abzurücken. Aus diesem Grunde wird das Baufenster neu gefasst.
- Flurstück 7 (Pfarrstraße 5), Eintragung eines Baufensters um die Kirche zur Bestandssicherung
- Flurstücke 114, 113 (Mümling-Grumbacher Straße 11, 13): Anpassung der rückwärtigen Baufenster an den Bestand zu dessen Sicherung.
- Bebauung zwischen Mümling-Grumbacher Straße und Beinegraben:  
Zusammenfassung der Baufenster in zweiter Reihe und Fläche für Nebenanlagen zu einem durchgehenden Baufenster

#### Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen mit der Darstellung der Hauptfirstrichtung.

Die vorhandene Struktur des Dorfkerns ist geprägt durch ein Nebeneinander von giebel- und traufständigen Gebäuden. Dies soll über die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung gesichert werden.

Die Festsetzungen werden zum Großteil aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Anpassungen gibt es, wo in einem Baufenster zwei Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, da dies der Intention der Festsetzung widerspricht. Hier wird nur die straßenraumprägende Richtung übernommen. Betroffen sind Mümling-Grumbacher Straße, Hausnr. 28 und 25. Bei Hausnummer 25 wird jedoch die giebelständige Ausrichtung festgesetzt, die im Bestand vorhanden ist.

#### Flächen für Nebenanlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Zum Teil gab es jedoch Widersprüche zum Bestand, d.h. es wurden bestehende Nebenanlagen planungsrechtlich nicht gesichert, dafür an anderer Stelle ausgewiesen. Nachdem der Bebauungsplan nun mehr als 15 Jahre rechtskräftig ist, hat sich im Vollzug gezeigt, dass sich kaum Änderungen ergeben haben.

Aus diesem Grunde werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen getroffen. Damit sind sie grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Des Weiteren können sie gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen mit der Abweichung, dass die zwischenzeitlich hergestellten Maßnahmen zum Erhalt (und nicht mehr zur Herstellung) festgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Analyse zu dieser Thematik durchgeführt, in deren Ergebnis die positiven und negativen Merkmale zusammengefasst wurden:

Positive Merkmale des Plangebietes sind:

- die öffentliche Grünanlage (Spielplatz) mit ihrem Bestand an Bäumen und Gebüsch,
- der gehölzbestandene Grünzug auf Flst. 7 u. 25,
- die in den letzten beiden Jahrzehnten erfolgten Neupflanzungen von Bäumen entlang der Mümling-Grumbacher-Straße und der Heilbronner Straße, welche wesentlich zu einer ökologischen und gestalterischen Verbesserung der Situation beitragen,
- der unmittelbare Kontakt zu Beinegraben und Mümling mit ihren Ufer säumen als naturnahe Lebensräume und lineare Vernetzungsstrukturen,
- die weitgehende Eingrünung der bebauten Bereiche zur umgebenden Landschaft durch eine Gartenzone.

Negative Merkmale sind:

- der mit 80% sehr hohe Versiegelungsgrad des Gebietes,
- der insgesamt geringe Bestand an alten, ökologisch wertvollen Bäumen, Hecken und Gebüsch,
- die überwiegend geringe Struktur- und Artenvielfalt der Gärten und Wiesen,
- der vernachlässigbar geringe Anteil an dörflichen Wildkrautfluren (Ruderalfluren),
- die Verrohrung des Beinegrabens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz).

Auf der Analyse aufbauend wurde ein grünordnerisches Konzept erstellt, das folgende Bausteine enthält:

- Insgesamt 44 ökologisch und gestalterisch wertvolle Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Die Gehölzfläche im Nordosten des Gebietes (Flur 2, Flurstück 25 und 7) wird als Teil der Ortsrandeingrünung bzw. als innerörtlicher Grünzug zur Erhaltung festgesetzt. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und bei Ausfällen ggf. durch standortgerechte Gehölzarten aus der u.a. Artenliste zu ersetzen.
- Zur Ortsrandeingrünung im Bereich des evangelischen Gemeindehauses (Flur 2, Flurstück 7) wird entlang der Pfarrgasse eine Fläche zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen aus der u.a. Artenliste zu bepflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist außerhalb des engeren Spielbereichs als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und randständiger Bepflanzung aus freiwachsenden Gebüschgruppen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Bei Gehölzneupflanzungen sind standortgerechte, ungiftige Laubgehölze aus der u.a.w. Artenliste zu verwenden.
- Zum Mümlingufer hin sollte wegen des hohen Spiel- und Erlebniswertes für Kinder eine teilweise Offenheit aufrechterhalten werden. Der im Bereich der Grünfläche verrohrte Beinegraben (Flurstück 144/3) ist langfristig auf anderer Rechtsgrundlage wieder freizulegen und das Grabenbett naturnah zu gestalten. Dies sollte auch mit dem Ziel erfolgen, für Kinder attraktive Spielmöglichkeiten mit Wasser zu schaffen.
- Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind vornehmlich robuste, zum Klettern geeignete Arten mit tiefverzweigtem Wuchs einzusetzen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Salweide (*Salix caprea*), Stieleiche (*Quercus robur*).
- Auf der öffentlichen Grünfläche an der Pfarrgasse (Flurstück 10/2) und auf dem Bürgersteig bei der Mümling-Grumbacher Straße Nr. 35 ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen  
Geeignete Baumarten sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Da sich an den ursprünglichen Zielsetzungen keine Änderungen ergeben haben, werden, wie oben beschrieben, die Festsetzungen so beibehalten.

Ergänzend werden die vorhandenen Pavillons auf der öffentlichen Grünfläche gesichert. Es wird bestimmt, dass in der Grünfläche nur bauliche Anlagen zulässig sind, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der Grünfläche stehen. Ihre Größe darf insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Es werden Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Dächer
- Sockel
- Fenster
- Fassaden

Alle gestalterischen Festsetzungen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen.

Für bestimmte Festsetzungen (Dachneigung, Dachüberstand) wird ein „ortsbildprägender Bereich“ definiert. Der ortsbildprägende Bereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße und der Heilbronner Straße. Die rückwärtige Bebauung und die Bebauung entlang der Pfarrstraße und der Straße im Alten Hof sind nicht enthalten.

Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei den Nebenanlagen wären ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig. Über die Erteilung einer Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 befindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die zulässige Dachneigung wird analog dem Bestand mit 40 – 55 ° festgesetzt, damit wird der ursprüngliche Rahmen (45 – 50°) um jeweils 5° erweitert. Die Festsetzung gilt nur für den ortsbildprägenden Bereich, s. o.. Damit wird das ursprüngliche Ziel der Sicherung von relativ steilen Dächern beibehalten. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt, dass die Dachneigung mindestens 25 ° betragen soll.

Die Dacheindeckung soll in roten oder rotbraunen Farben aus Tonziegeln oder Betonpfannen hergestellt werden.

Hinsichtlich der Errichtung von Kniestöcken wird bestimmt, dass diese entlang der Mümling-Grumbacher Straße nicht zulässig sind. Dies ist mit den gewünschten Proportionen begründet.

Um eine Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Gauben geregelt. Diese sind in Form von Schleppgaben oder Satteldachgauben zulässig. Um das Dach nicht zu stark aufzulösen, darf die Breite in der Summe maximal dreißig Prozent der Gesamtbreite der jeweiligen Dachseite betragen.

Um eine geschlossene Ansicht zur Straße hin zu erhalten, wird bestimmt, dass Dacheinschnitte zur Straße unzulässig sind.

Des Weiteren wird die Ausbildung der Dachüberstände geregelt: am Ortsgang sind es max. 25 cm, an der Traufe maximal 50 cm. Auch diese Festsetzung wird nur auf den ortsbildprägenden Bereich bezogen, so dass bei rückwärtigen Gebäuden ggfs. auch größere Dachüberstände ermöglicht werden.

Da zu den ortsbildprägenden Merkmalen auch die Ausbildung eines Sockels gehört, werden entsprechende Festsetzungen getroffen: Es sind alle Gebäude mit einem Sockel von 0,6 m – 1,0 m Höhe zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeteile, in denen sich Garagen befinden und Nebenanlagen.

Hinsichtlich der Materialität wird festgelegt, dass Sockel nicht mit Eternit, Kunststoffverkleidung oder Fliesen verblendet werden dürfen.



Für die Fenster wird bestimmt, dass diese so zu gestalten oder durch Sprossen, Flügel oder ähnliches zu unterteilen sind, dass sich insgesamt oder in den Unterteilungen stehende Formate ergeben.

Zur Materialität der Fassaden wird festgelegt, dass diese zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu errichten oder mit Holzschindeln bzw. Holzverschalungen zu verkleiden sind. Damit werden regionaltypische Materialien festgesetzt.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich nur wenig am Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben. Es gab redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Abstandsflächen. Bei der Art der zulässigen Nutzung wurden die Dorfgebiete MD 1 – MD 3 zusammengefasst. Für Teilbereiche des MDs wurde, entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes, eine höhere GRZ ermöglicht.

## **F EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Im vorliegenden Fall der Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbacher Straße I“ werden durch die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum bisherigen Plan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Der Geltungsbereich wurde beibehalten, es wurden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist zudem bereits bebaut. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nur teilweise modifiziert. Für das Dorfgebiet wurde die GRZ mit 0,6 vereinheitlicht. Wie jedoch unter Kapitel D 2. „Maß der baulichen Nutzung“ dargelegt wurde, ergibt sich daraus in der Zusammenschau mit den Baufenstern keine signifikant höhere Bodenbeanspruchung.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich weder ein Ausgleichs- noch ein Festsetzungserfordernis.

## **G BODENORDNUNG**

Ein Umlegungsverfahren ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht notwendig. Einzelne bodenordnende Maßnahmen können, falls gewünscht, im Wege einer freiwilligen Umlegung oder Grenzregelung durchgeführt werden.

Der Gemeinde entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten.