

Gemeinde Büttelborn

Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“



**Entwurf, 31.10.2025,
geändert am 15.12.2025**

Gemeinde Büttelborn

Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Büttelborn
Stand: 31.10.2025,
geändert am 15.12.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3	7
1.2	Urbane Gebiete MU1 – MU8	7
2	Flächen für den Gemeinbedarf	8
2.1	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“	8
2.2	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	8
3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3	8
3.2	Urbane Gebiete MU 1 – MU 8	8
3.3	Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ und „Bürgerzentrum“	8
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1	Bauweise	9
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1, Urbanes Gebiet MU 6	9
4.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3, Urbane Gebiete MU 1 – MU 5, MU 7 und MU 8, Flächen für den Gemeinbedarf	9
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	10
6	Anzahl der Wohneinheiten	10
7	Verkehrsflächen	10
8	Flächen für Versorgungsanlagen	10
8.1	Zweckbestimmung Elektrizität	10
9	Grünflächen	10
9.1	Öffentliche Grünflächen	10
10	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
10.1	Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen	11
10.2	Grundstücksflächen	11
10.3	Begrünung von Tiefgaragen	11
10.4	Grünflächen	11
10.5	Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	11
10.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
10.7	Erhalt von Bäumen	12
10.8	Steingärten	12
10.9	Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung	12
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	14
2	Dachausbildung	14
2.1	Dachform und -neigung	14
2.2	Dachgauben	14
3	Fassaden	15

3.1	Balkone	15
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	16
1	Niederschlagsentwässerung	16
F	Kennzeichnungen	17
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	17
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	17
G	Nachrichtliche Übernahmen	18
1	Schutz von Kulturdenkmälern	18
2	Bodendenkmäler	18
3	Trinkwasserschutzgebiet	19
4	Gewässerrandstreifen	20
5	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	20
H	Hinweise	21
1	Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
1.1	Artenliste 1	21
1.2	Artenliste 2	22
1.3	Artenliste 3	22
2	Bodenschutz	22
3	Vermeidung von Lichtimmissionen	23
4	Bodendenkmäler	23
5	Photovoltaik	23
6	Verwertung von Niederschlagswasser	23
7	Kampfmittel	23
8	Telekommunikationsleitungen	23
9	Verkehrsemissionen	24
10	Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser	24
11	Starkregen	24
12	Schutz gegen Fluglärm	25
13	Altlasten	25
I	Begründung	26
1	Anlass und Aufgabenstellung	26
2	Lage und Abgrenzung	26
3	Übergeordnete Planungen	27
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	27
3.2	Regionalplanerische Dichtevorgaben	31
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn	31
3.4	Fluglärm	32
4	Verfahrensablauf	33

5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	34
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	40
6.1	Städtebauliche Situation	40
6.2	Landschaftliche Situation	48
7	Planerische Zielsetzung	49
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	49
7.2	Landschaftliche Zielsetzung	50
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	51
8.1	Art der baulichen Nutzung	51
8.2	Maß der baulichen Nutzung	51
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	53
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	54
8.5	Anzahl der Wohneinheiten	54
8.6	Verkehrsflächen	55
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen	56
8.8	Öffentliche Grünflächen	56
8.9	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	56
9	Satzung über bauordnungsrechtliche Belange	60
10	Wasserwirtschaftliche Belange	60
10.1	Grundwasserflurabstände	60
10.2	Trinkwasserschutz	61
11	Artenschutz	61
12	Erschließung und Versorgung	62
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	62
12.2	Abwasserentsorgung	62
13	Altlasten	63
J	Verzeichnisse	69
1	Abbildungen	69
2	Tabellen	69

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

1.2 Urbane Gebiete MU1 – MU8

(gem. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,

2. Vergnügungsstätten.

2 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“ festgesetzt.

2.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.2 Urbane Gebiete MU 1 – MU 8

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,0.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ und „Bürgerzentrum“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, Urbanes Gebiet MU 6

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und das Urbane Gebiet MU 6 wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3, Urbane Gebiete MU 1 – MU 5, MU 7 und MU 8, Flächen für den Gemeinbedarf

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die Urbanen Gebiete MU 1 – MU 5, MU 7 und MU 8 sowie die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3 m zu den in Tab. 1 genannten Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind bei zulässiger Grenzbebauung nicht einzuhalten.

Ab einem Abstand von über 20 m von der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (gemessen senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie) darf ein Grenzabstand von 3 m zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind bei zulässiger Grenzbebauung nicht einzuhalten.

Baugebiet	Grundstücksgrenze(n), zu denen der Grenzabstand unterschritten werden darf
WA 2	Osten
WA 3	Westen
MU 1	Nordosten
MU 2	Westen
MU 3	Osten
MU 4	Norden
MU 5	Süden
MU 7	Norden und Westen
MU 8	Norden und Osten
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“	Osten
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	Westen

Tab. 1: Abweichende Bauweise, Grundstücksgrenzen zu denen der Grenzabstand unterschritten werden darf

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie sonstiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die maximal zulässige Anzahl der straßenständigen (in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang straßenseitiger Baulinien und Baugrenzen errichteten) Garagen und/oder Carports beträgt 1 bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite bis zu unter 20 m (gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie). Ab einer Grundstücksbreite von 20 m sind zwei straßenständige Carports/Garagen zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

8.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

9 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB.)

10.1 Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen

Flachdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen und die Substratschicht muss mind. 6 cm stark sein.

10.2 Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste 1 o. 2 (s. Kapitel H1) je angefangene 100 m² der nicht überbaubaren Grundstückfläche, 1 freiwachsender Strauch gem. Artenliste 3 je angefangene 25 m² der nicht überbaubaren Grundstückfläche.

10.3 Begrünung von Tiefgaragen

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Erdüberdeckung mit einer Mindestaufbauhöhe von 100 cm vorzusehen, die eine intensive Begrünung ermöglicht. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Terrassen, Hauszugänge, Zuwegungen sowie nicht begrünte und bepflanzte Bereiche oberirdischer Stellplatzflächen.

10.4 Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die Gehölze zu erhalten. Die Fläche ist mit Extensivrasen nachzusäen und abgehende Gehölze sind durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 zu ersetzen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit seitlicher Niederschlagsversickerung sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Bestehende Wege und Plätze sind davon ausgenommen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens fünfmal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.

10.5 Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind naturnah mit standortgerechter, heimischer Vegetation zu gestalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten; bei deren Verlust ist eine gleichwertige Ersatzbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es gelten die besonderen Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „Gewässerrandstreifen G1“ sind Befestigungen für Zufahrten und/oder Zugänge in einer Gesamtbreite von bis zu 5,00 m je Flurstück zulässig.

Die Befestigung der Zufahrten und Zuwege muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen.

10.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Falle von Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen die Artenliste 2 (s. Kapitel H1) anzuwenden.

10.7 Erhalt von Bäumen

Gesunde Bäume sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste 1 oder 2) vorzunehmen. Nadelgehölze sind dabei durch Laubgehölze zu ersetzen.

Im Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Büttelborn zum Schutz von Bäumen und Hecken.

10.8 Steingärten

Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststoffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

10.9 Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäuderückbau

Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und die Untere Naturschutzbehörde zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Vor der Sanierung oder Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bewahrung von Totholz

Wenn es innerhalb der Hausgärten, in welchen Nachverdichtungen ermöglicht werden, zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen zu sichern und behutsam in angrenzende Bereiche zu verbringen.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell in den Baufeldern lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Installation von Nisthilfen für Mehlschwalbe und Mauersegler

Fallen durch Umbau- oder Sanierungsarbeiten Nester von Mehlschwalbe oder Mauersegler weg, so sind diese vorlaufend zum Eingriff an geeigneter Stelle im nahen Umfeld in einem Verhältnis 1:3 mit geeigneten Nisthilfen zu ersetzen.

Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Werden bei der Baumhöhlenkontrolle vor einer notwendigen Baumfällung geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Baumhöhle sind zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Diese Kompensationsmaßnahme greift auch, wenn durch die Sanierung von Bestandsgebäuden Gebäudequartiere verloren gehen sollten. Der Verlust eines Gebäudequartiers ist durch drei artspezifische künstliche Quartiere ortsnah zu kompensieren.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern entsprechend Artenliste 2 und 3 zu umpflanzen. Für je 3 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Geschlossene und offene Stapelparkanlagen, sowie Carports und Garagen sind in Vorgärten nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Büttelborn über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

Straßenständige Gebäude entlang der an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzenden Baulinien und Baugrenzen sind mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad auszubilden.

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

In allen straßenständigen Gebäuden entlang der an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzenden Baulinien und Baugrenzen sind Nicht-Vollgeschosse als Dachgeschosse auszubilden. Die maximal zulässige Drempelhöhe der Dachgeschosse beträgt 1,00 m.

2.2 Dachgauben

Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

Dachgauben dürfen auf maximal 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches herangeführt werden. Der Abstand der Gauben von Ortgang und Grat muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachgauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

3 Fassaden

3.1 Balkone

Balkone sind an den Fassadenflächen entlang der an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzenden Baulinien nicht zulässig.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Niederschlagsentwässerung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 sowie der Urbanen Gebiet MU1 – MU8 und der Flächen für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Es ist ein Nachweis über die gesicherte Niederschlagsentwässerung der betreffenden Grundstücke zu führen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Die geplanten Niederschlagswasserversickerungen sind erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde einzureichen.

F Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzriss-schäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

G Nachrichtliche Übernahmen

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1 HDSchG:

- An der Ölmühle 9 (Flur 1, Flurstück 84/3)
- Oberdorf 2 (Flur 2, Flurstück 61)
- Sackgasse 2 (Flur 2, Flurstück 8/2)
- Sackgasse 4 (Flur 2, Flurstück 9/1)
- Unterdorf 10 (Flur 1, Flurstück 50/1)
- Unterdorf 11 (Flur 2, Flurstück 28)
- Unterdorf 16 (Flur 1, Flurstück 29/1)
- Unterdorf 20 (Flur 1, Flurstück 27)
- Öffentliche Waage im Unterdorf (Flur 2, Flurstück 282/8)

Die Denkmalausweisung für Büttelborn-Worfelden wird derzeit durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen überprüft. Sofern sich im weiteren Verfahrensablauf Änderungen im Denkmalstatus einzelner Gebäude ergeben, werden diese entsprechend übernommen.

2 Bodendenkmäler

Im Bereich des Urbanen Gebietes MU1 (westlich der Straße „An der Trift“) und dem Urbanen Gebiet MU 5 (östlich der Straße „An der Trift“) befindet sich das Bodendenkmal Worfelden 017 (frühgeschichtliches Gräberfeld). In diesem Bereich bedürfen Bodeneingriffe im Sinne der Veränderung oder Zerstörung des Kulturdenkmals einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.



Abb. 1: Bodendenkmal im Plangebiet ¹

3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1970; StAnz.: Nr. 49, S. 2317, ist zu beachten.

Ein nordwestlicher Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIA (gelb) des Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1970; StAnz.: Nr. 49, S. 2317, ist zu beachten.

¹ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025): WMS Denkmalschutz Hessen (INSPIRE) – Bodendenkmal. Online unter: <https://www.geoportal.de/map.html> (Zugriff am 11.07.2024)

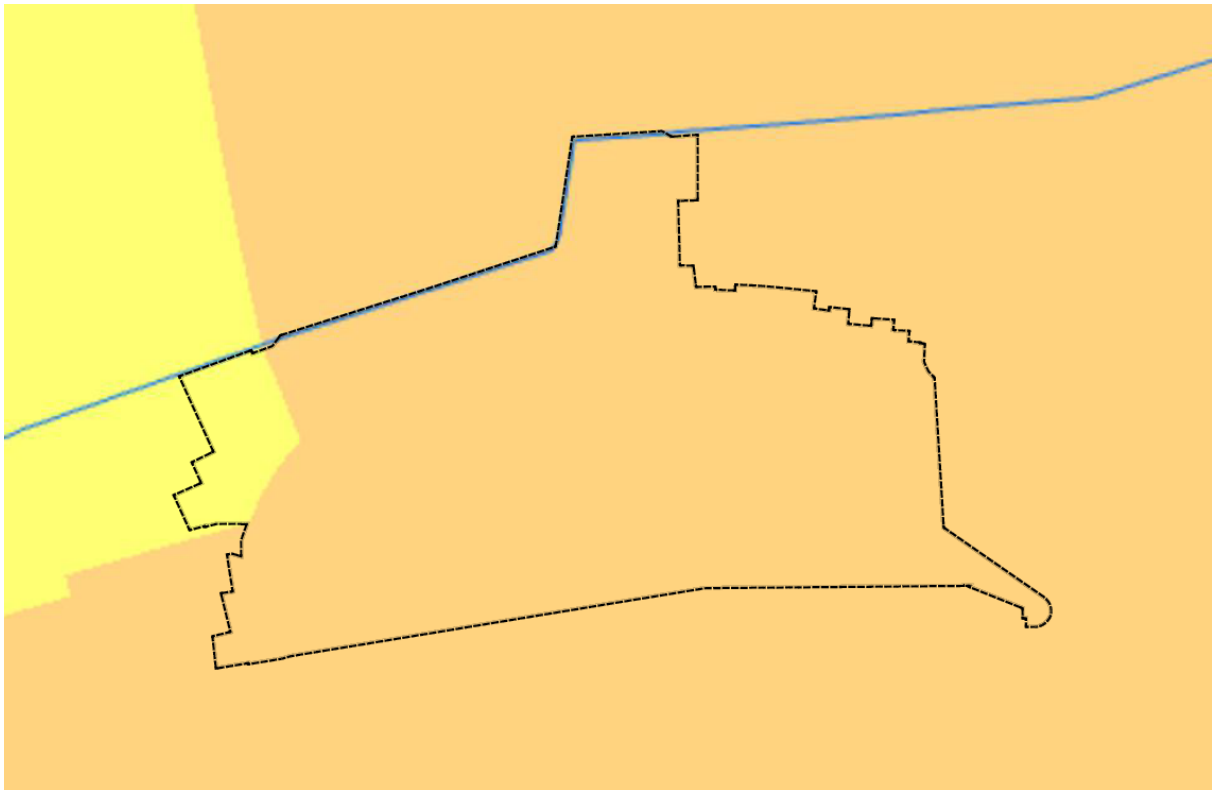


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs in der Schutzzone IIIB (orange) und Schutzzone IIIA (gelb) des Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004) ²

4 Gewässerrandstreifen

Nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ist entlang des Heistgrabens ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten (§ 23 Abs. 1 HWG).

5 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz - Wasserschutzgebiet (WSG) – Trinkwasserschutzgebiete. Abgerufen am 07.08.2023 von <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

H Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Artenliste 1

Traditionelle Obstbäume:	Mindest-Qualität:
<u>Birnensorten</u>	3 x v., m. B. 10-12 cm
Clapps Liebling	
Kaiserbirne mit Eichenlaub	
Gellerts Butterbirne	
Williams Christ	
Graf Moltke	
Nordhäuser Winterforelle	
Kirschsorten	
Fauerbacher Braune	
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Heimanns Rubinweichsel	
Kassins Frühe Herzkirsche	
Schattenmorelle	
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche	
<u>Pflaumensorten</u>	
Bühler Frühzwetschge	
Ortenauer Zwetsche	
Hauszwetsche	
Krete/Kricke	
Wangenheimer Zwetsche	
Graf Althaus Reneklode	
<u>Apfelsorten</u>	
Anhalter	
Ruhm von Kelsterbach	
Allendorfer Rosenapfel	
Gestreifter Mateapfel	
Kaiser Wilhelm	
Gelber Edelapfel	
Gelber Richard	
Rote Sternrenette	
Heuchelheimer Schneeapfel	
Siebenschläfer	
Dietzels Rosenapfel	
Roter Trierer Weinapfel	
Gewürzluiken	
Ananasrenette	
Dorheimer Streifling	
Kloppenheimer Streifling	
Weilburger	
Prinz Albrecht von Preußen	
Roter Eiserapfel	
Goldparmäne	

1.2 Artenliste 2

Klimaresiliente Bäume ¹ :		Mindest-Qualität:
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn in Sorten	H., 3 x v., m. b. STU 14-16 cm
<i>Acer monspessulanum</i> *	Französischer Ahorn	
<i>Acer platanoides</i> *	Spitzahorn in Sorten	
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche in Sorten	
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche in Sorten	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche in Sorten	
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche	
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche in Sorten	
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	
<i>Sorbus aria</i> *	Mehlbeere in Sorten	
<i>Sorbus intermedia</i> *	Schwedische Mehlbeere in Sorten	
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde	
<i>Tilia cordata</i> *	Winterlinde in Sorten	
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Brabanter Silberlinde	
<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde in Sorten	

¹ Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020); *einheimische Arten

1.3 Artenliste 3

Sträucher (heimische Hecke):		Mindest-Qualität:
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Str., v. 100-150
<i>Frangula alnus</i> *	Faulbaum	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	
<i>Euonymus europaeus</i> *	Europ. Pfaffenhütchen	
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche, Rote	
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche, Schwarze	
<i>Rosa canina</i> *	Hundsrose	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Rhamnus cathartica</i> *	Kreuzdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Cornus sanguinea</i> *	Roter Hartriegel	
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe	
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Gemeiner	
<i>Sambucus racemosa</i> *	Traubenholunder	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	

* besonders wertvoll für Vögel und Insekten

2 Bodenschutz

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen. Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

3 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von maximal 2.200 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5 Photovoltaik

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird empfohlen. Es wird auf das Solarförderprogramm der Gemeinde Büttelborn verwiesen. Detaillierte Informationen dazu sind der Richtlinie zum Solarförderprogramm Büttelborn in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegensehen. Diese ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

7 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8 Telekommunikationsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen,

dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9 Verkehrsemissionen

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

10 Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

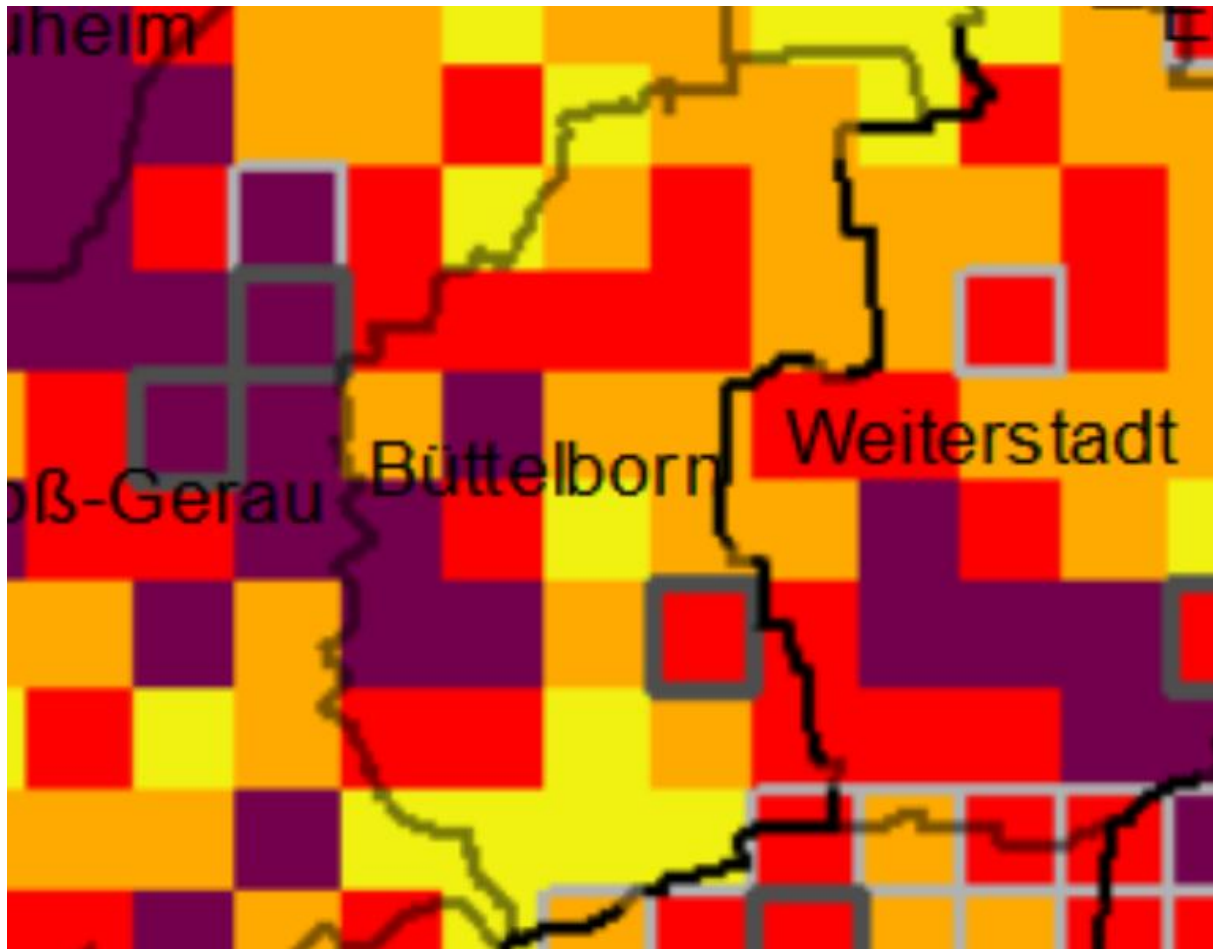
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

11 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Erhöht“ zugeordnet.



Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG ³

12 Schutz gegen Fluglärm

Die baulichen Anforderungen des FluglärmG i. V. m. der 2. FlugLSV zum Schutz gegen Fluglärm sind zu beachten. Ebenfalls sind für Schlafräume schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen (vgl. § 3 Abs. 6 der 2. FlugLSV).

13 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 23 eingetragene Altstandorte. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Einzelfallrecherchen zu allen bislang nicht untersuchten Standorten durchgeführt, detaillierte Informationen dazu sind der Begründung zu entnehmen. Im Ergebnis der durchgeführten Einzelfallrecherchen besteht für keinen der eingetragenen Altstandorte ein weitergehender Untersuchungsbedarf.

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen. Online unter: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte> (Zugriff am 06.06.2023)

I Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der alte Ortskern des Ortsteils Worfelden der Gemeinde Büttelborn zwischen dem Gewässer Heistgraben sowie den Straßen im Espenloh, Friedrich-Ebert-Straße, Rheinstraße und Am Gerauer Weg weist insbesondere auf den Grundstücken Unterdorf 3, 4 und 17 eine relativ hohe bauliche Verdichtung auf. Der ursprüngliche, gewachsene Charakter des Ortskerns mit Hofreiten und Gärten geht durch Abbruch und intensive Bebauung bzw. Nachverdichtung verloren.

Da im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers mit weiteren Neubaubestrebungen zu rechnen ist, soll zur städtebaulich verträglichen Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist neben der planungsrechtlichen Sicherung der charakteristischen Ortskernstruktur die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten unter Beibehalt der historisch gewachsenen Gebietsstruktur zu ermöglichen. Die wesentliche Aufgabe besteht in der Definition von Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sowie Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise in diesem sensiblen innerörtlichen Bereich.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 225.700 m² (22,57 ha) und befindet sich im Zentrum des Ortsteils Worfelden im nördlichen Bereich der Gemeinde Büttelborn. Das Plangebiet ist im Norden begrenzt durch das Gewässer Heistgraben, im Osten begrenzt durch die Straßen im Espenloh und Friedrich-Ebert-Straße, im Süden begrenzt durch die Rheinstraße und im Westen begrenzt durch die Straße Am Gerauer Weg.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes finden sich vergleichbare Nutzungsstrukturen aus überwiegender Wohnbebauung mit vereinzelt Gemeinbedarfseinrichtungen und kleingewerblichen Nutzungen, Sportflächen und einem Discountermarkt.

Westlich grenzt der Friedhof Worfelden sowie freie Wiesen- und Ackerflächen an.

Im südlichen und südwestlichen Bereich wird das Plangebiet vor dem Siedlungsrand durch einen weiteren Straßenzug mit Wohnbebauung begrenzt, dahinter schließen sich ebenfalls Acker- und Wiesenflächen an.

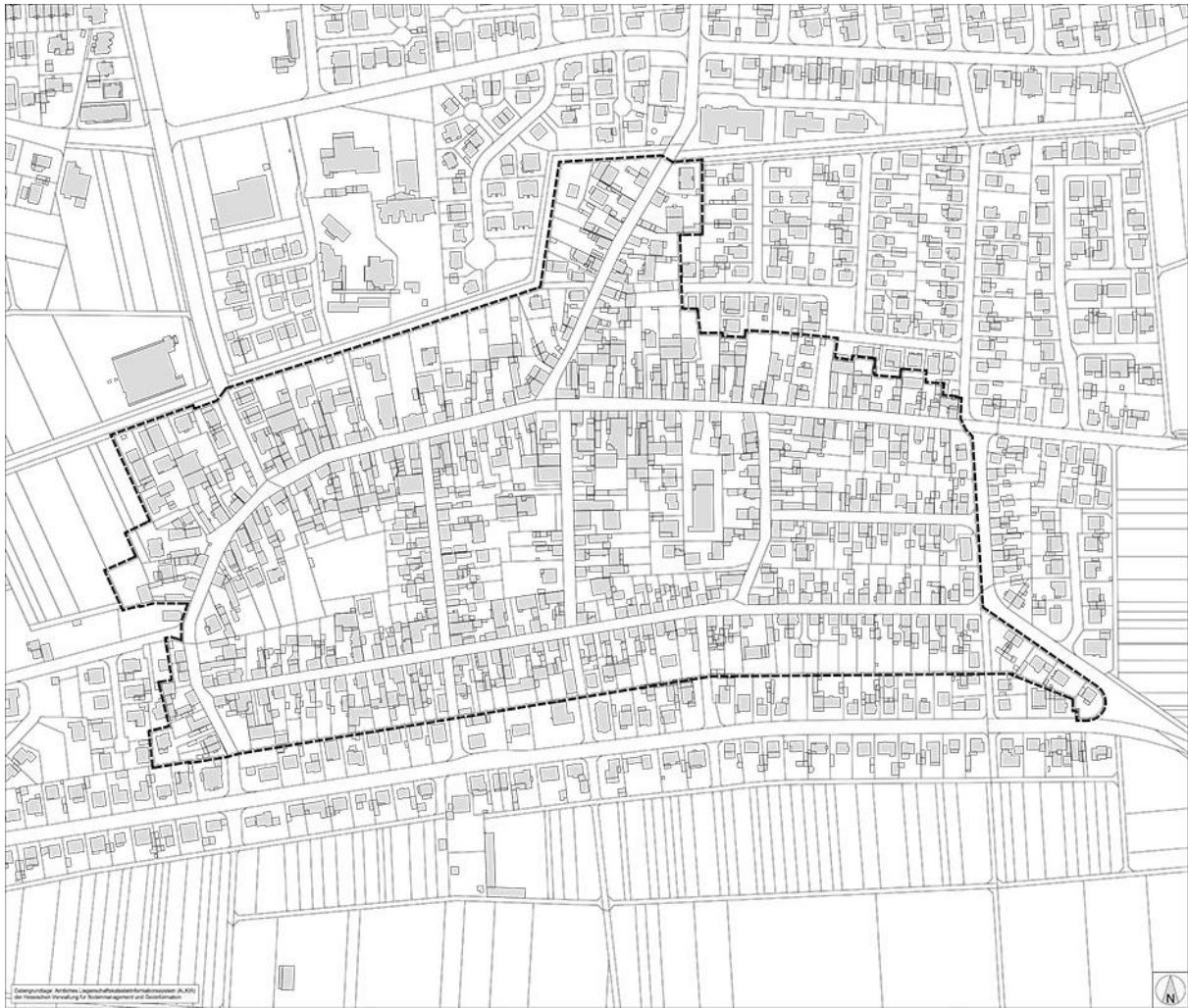


Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Büttelborn ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot vorzusehen, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV. Außerdem soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeit zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen (s. Abb. 4). Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3).

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt/Main. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche

Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt (Z3.4.4-1). Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes.

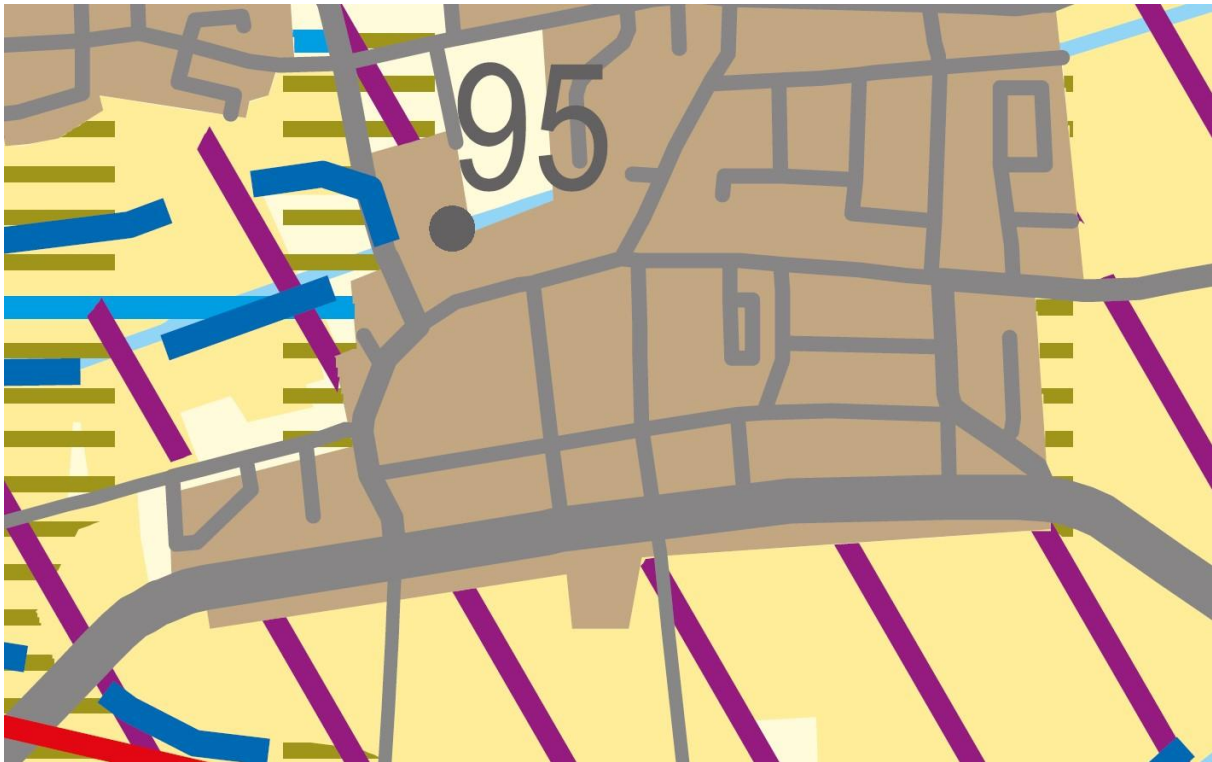


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes (ca. 5.633 m² zwischen Heistgraben und Sackgasse) ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt (s. Abb. 4). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt und vollständig bebaut (s. Abb. 7).

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen der Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen Vorranggebiete Planung in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich (G10.1-11). Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Bei dem betroffenen, 0,56 ha großen Bereich handelt es sich um einen faktischen Bestandteil des Siedlungsbestandes des Ortsteils Worfelden. Ein Vorranggebiet Siedlung, Planung ist im gesamten Gemeindegebiet von Büttelborn nicht ausgewiesen.

Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. (G 4.6-3)

Die „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen. (G 6.3-13)

Bei den Grundsätzen G 4.6-3 und G 6.3-13 handelt es sich um regionalplanerische Grundsätze und keine verbindlichen Zielvorgaben. Unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung wird daher – dem Flächennutzungsplan folgend - für den betroffenen Teilbereich ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Es handelt sich um Teile des Siedlungsbestandes von Worfelden unmittelbar angrenzend an das regionalplanerisch dargestellte Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine weitere flächenhafte Ausdehnung in dem betroffenen Bereich nicht zugelassen. Die aus den regionalplanerischen Grundsätzen hervorgehenden Vorgaben zu Klimafunktionen und Hochwasserschutz sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit wie im bebauten Siedlungsbestand möglich, berücksichtigt.

Bezüglich der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet Regionaler Grünzug sind gemäß Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen 2010 Abweichungen aus Gründen des öffentlichen Wohls zulässig und unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.

In vorliegendem Fall werden ca. 5.633 m² des Vorranggebietes Regionaler Grünzug durch ein Urbanes Gebiet überplant, sodass diese zu kompensieren sind. Die bauleitplanerische Ausweisung einer gemischten Baufläche dient der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und damit dem öffentlichen Wohl.

Für die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird eine Fläche südwestlich des Plangebietes zur Erweiterung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug vorgesehen (s. Abb. 5). Die vorgeschlagene Kompensationsfläche hat eine Größe von ca. 6.300 m² und ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen und somit gut mit den Zielsetzungen eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug vereinbar.

Aus den regionalplanerischen Zielen Z4.3-2 und Z4.3-3 geht hervor, dass Kompensationsflächen die Anforderungen bezüglich gleicher Qualität und vergleichbarer Funktion des Regionalen Grünzugs erfüllen müssen. Gemäß Begründung zu 4.3 sind Regionale Grünzüge prinzipiell multifunktional begründet, d. h. sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Die Qualität und Funktion der vorgeschlagenen Kompensationsfläche werden als im Vergleich zur beanspruchten Fläche höherwertig eingestuft; Grund dafür ist die bestehende Bebauung auf der durch den Bebauungsplan beanspruchten Teilfläche des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Es handelt sich bei der Kompensationsfläche um eine unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welcher sich die Funktionen des regionalen Grünzugs im Gegensatz zu der bebauten Fläche im Siedlungsbestand besser entfalten können. Bei der als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesenen Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes ist aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der vorhandenen Bebauung davon auszugehen, dass die Funktionen des Regionalen Grünzug derzeit nicht erfüllt werden.



Abb. 5: Eingriffsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug



Abb. 6: Vorgeschlagene Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO sowie von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechen somit fast vollständig den Darstellungen des Regionalplans Südhessen. Lediglich für den Bereich des knapp 0,56 ha großen Teilbereich Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie des Vorranggebietes Regionaler Grünzug entspricht der Bebauungsplan nicht den regionalplanerischen Flächenausweisungen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.07.2024 bestehen zu der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann, soweit ein Ausgleich des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ vorgenommen wird, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten, da die Zielvorgaben des Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erfüllt sind.

3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn aus dem Jahr 2001 stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Alter Ortskern Worfelden“ überwiegend gemischte Bauflächen im Bestand dar. Der südöstliche Bereich sowie Teile des südwestlichen Bereichs sind als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Zudem sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kultur, soziale Zwecke, Feuerwehr und öffentliche Verwaltung sowie bestehende überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Standorte von Feuerwehr und öffentlicher Verwaltung sind nicht mehr vorhanden.

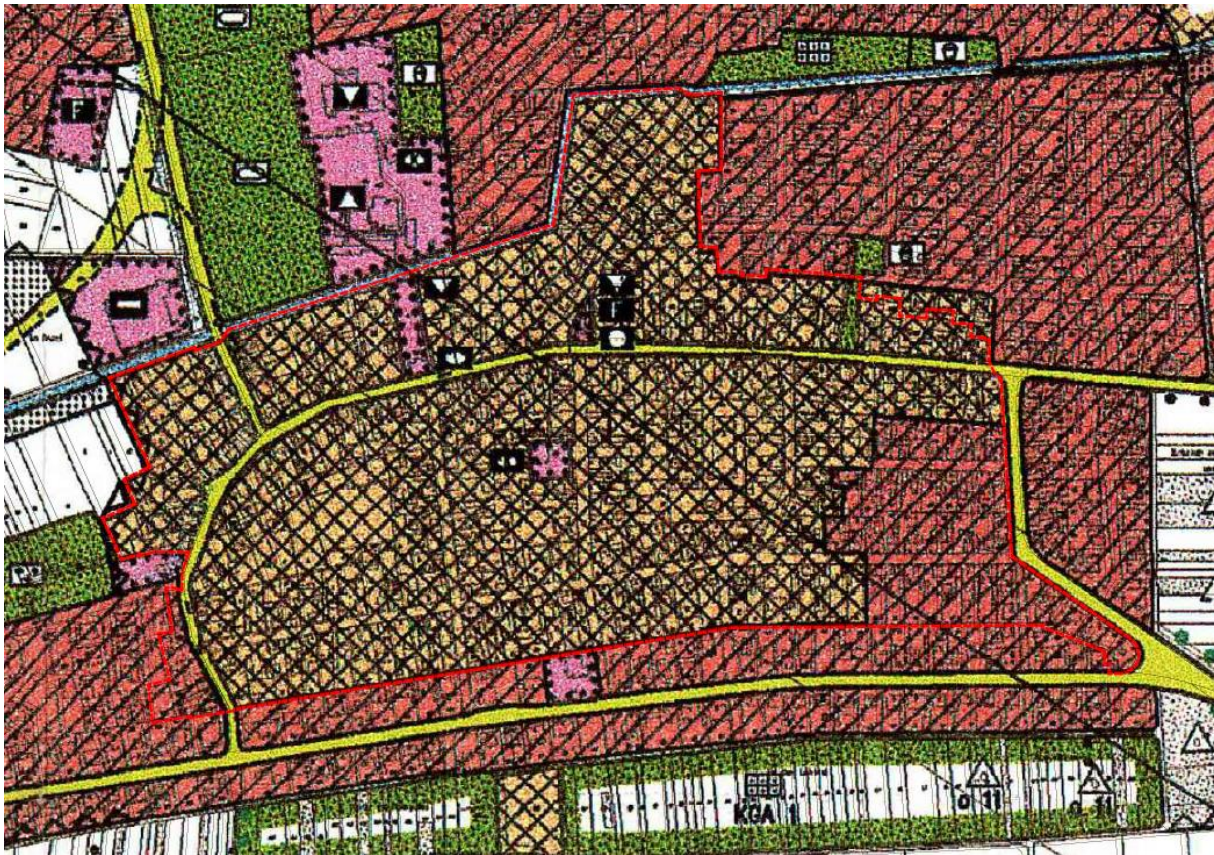


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn

Der Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ erfüllt demnach das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4 Fluglärm

Die hessische Landesregierung ist nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007 (Fluglärmschutzgesetz) verpflichtet, für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festzusetzen.

Der Lärmschutzbereich besteht gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 aus zwei Tag-Schutzzonen und einer Nacht-Schutzzone. In allen drei Zonen gelten gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm – FluLärmG bestimmte Bauverbote bzw. Baubeschränkungen.

Gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 befindet sich das Plangebiet in Büttelborn Worfelden fast vollständig innerhalb der Tagschutzzone II sowie vollständig innerhalb der Nachtschutzzone (s. Abb. 8).

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen dient oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. In vorliegendem Fall handelt es sich um bereits vorhandene Bestandsnutzungen im Plangebiet, die es zu sichern gilt.

Von diesen Vorschriften ist das Plangebiet aufgrund der Lage in der Tagschutzzzone II bzw. Nachtschutzzzone des Lärmschutzbereichs Flughafen Frankfurt/Main betroffen.

Gem. § 5 Abs. 2 FluLärmG dürfen Wohnungen in der Nacht-Schutzzzone nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ ist von diesem Verbot jedoch nicht betroffen, da er i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.



Abb. 8: Tagschutzzzone II (grün) und Nachtschutzzzone (lila) ⁴

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern Worfelden“ im Ortsteil Worfelden beschlossen. Zur Sicherung der funktionalen und städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2023 um ein Jahr verlängert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

⁴ Fraport: Infoservice Fluglärm V 2.0. Online unter: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go> (abgerufen am 12.07.2023)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 06.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Am Heißgraben Süd“ an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise und eine GFZ von 0,4 fest. Zudem werden Grünflächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen und eine Parkplatzfläche südlich der Leuschner Straße festgesetzt. Nördlich der Leuschner Straße werden die geplante Friedhofserweiterung als Grünfläche sowie die evangelische Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan enthält zudem diverse Pflanzgebote.

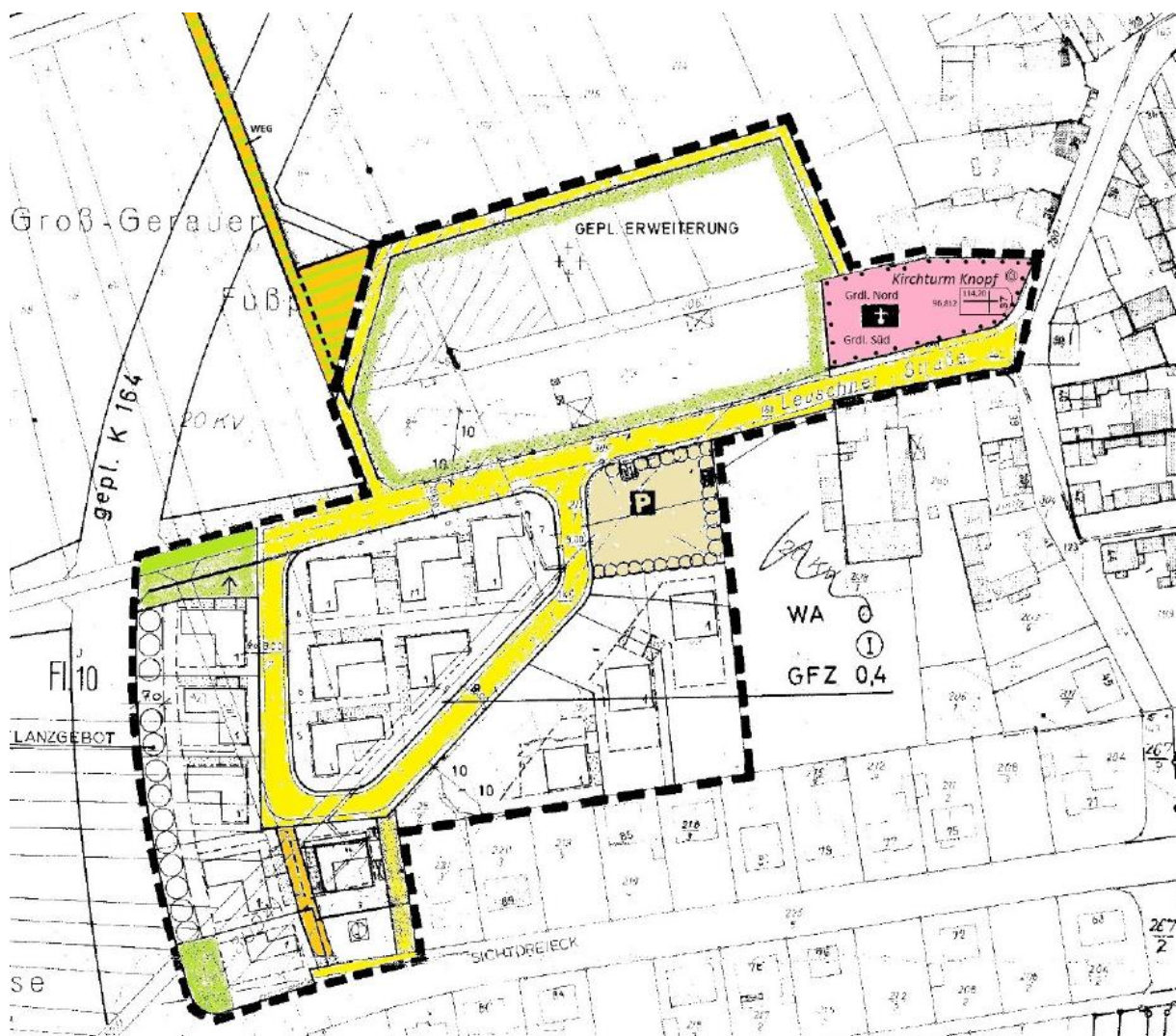


Abb. 9: Bebauungsplan "Am Heißgraben" Südwestlich des Plangebietes

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Westumgehung Worfelden“ an (s. Abb. 10). Dieser setzt Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen fest und enthält Pflanzgebote.

Nördlich grenzen der Bebauungsplan „Im Wasserlauf“ sowie dessen 2. und 3. Änderung an.

Der Bebauungsplan „Im Wasserlauf“ setzt für den Bereich nördlich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete mit ein bis zwei Vollgeschossen, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Im östlichen Bereich werden Mischgebiete festgesetzt. Weiter setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz, eine Parkplatzfläche und diverse Pflanzbindungen fest (s. Abb. 10).

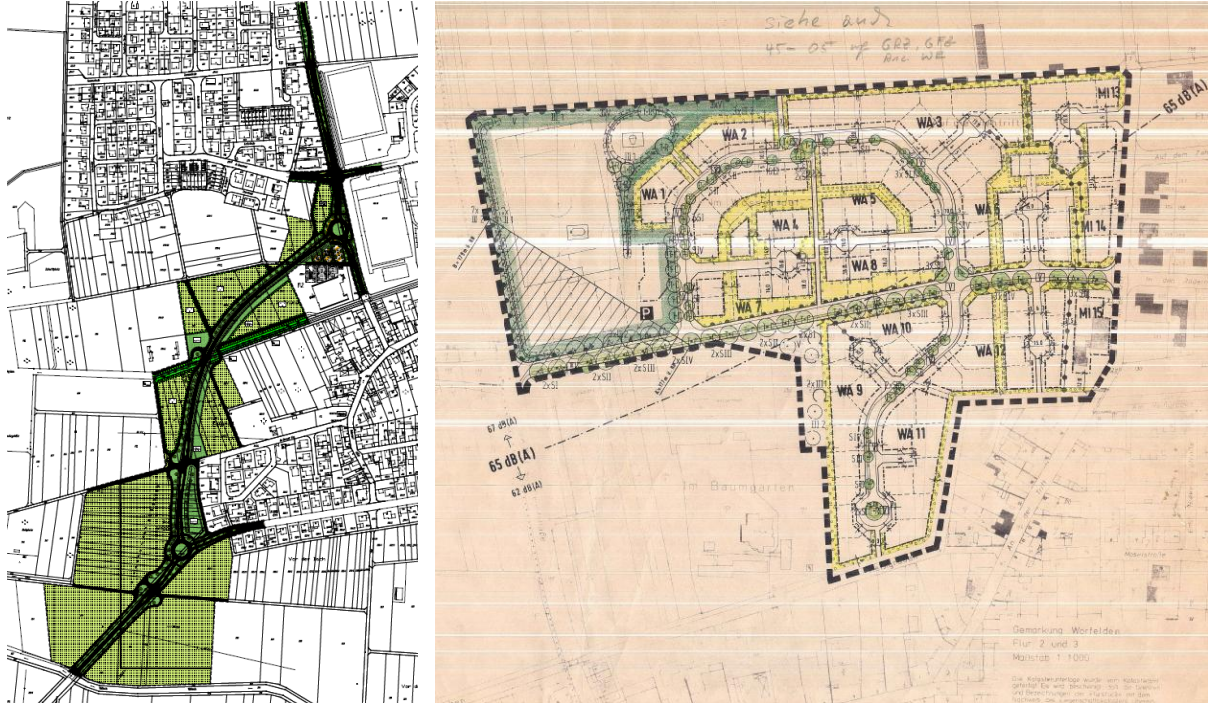
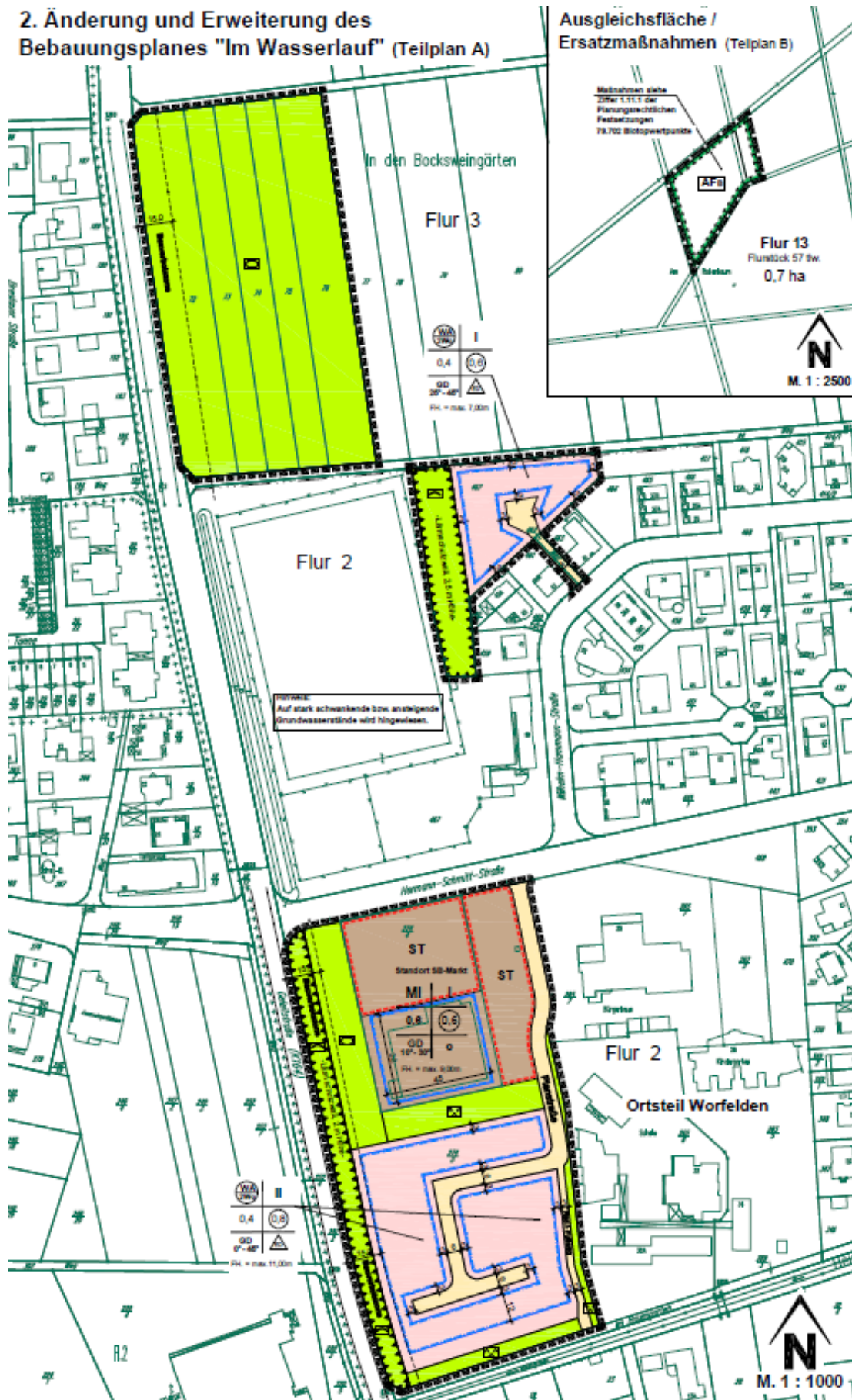


Abb. 10: Bebauungsplan Westumgehung Worfelden (links); Bebauungsplan "Im Wasserlauf" (rechts)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Wasserlauf“ umfasst eine Erweiterung östlich der Geleitstraße. Hier wird im südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser sowie einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m festgesetzt. Im nördlichen Bereich der 2. Änderung wird ein Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,6 sowie Stellplatzflächen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Zudem setzt der Bebauungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportanlage und Grünanlage sowie Immissionsschutzwall entlang der Geleitstraße, öffentliche Verkehrsflächen und einen Radweg fest.



Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Wasserlauf“ setzt für den nördlichen Bereich der 2. Änderung (Mischgebiet) ein sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel Lebensmittel“ mit einer Stellplatzfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung blieb unverändert, die Bauweise wurde in eine abweichende Bauweise geändert

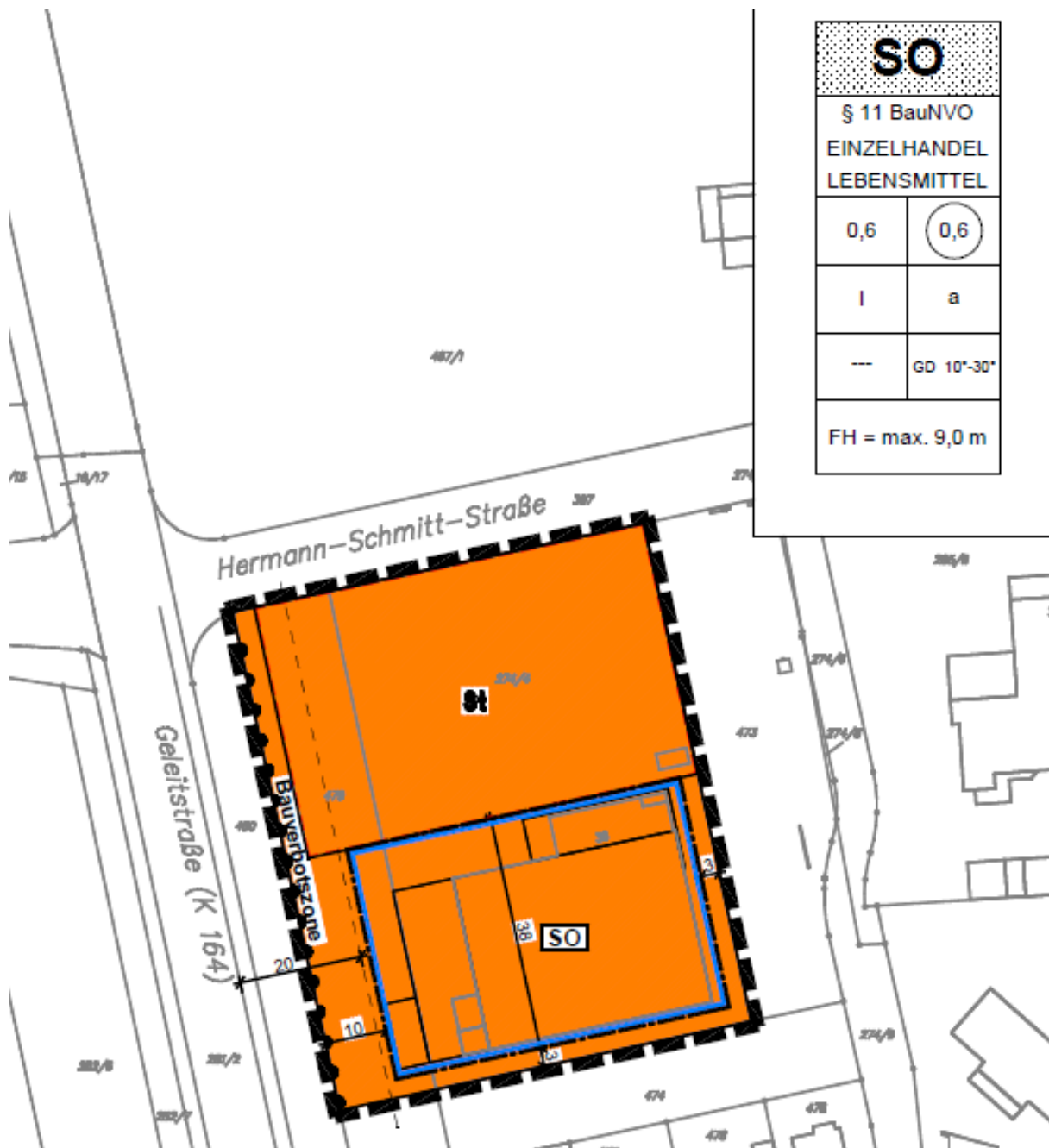


Abb. 12: 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Wasserlauf"

Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Auf dem Zehnthöbel“ inkl. dessen 1. Änderung an. Der Bebauungsplan „Auf dem Zehnthöbel“ setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6, ein bis zwei Vollgeschossen (zum Teil zwingend) sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausbildung sowie im nordöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Zehnthöbel“ betrifft den Bereich südlich der Straße In den Rödern. Hier wird im westlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen mit einer GRZ von 0,5, drei

Vollgeschossen und Flachdach festgesetzt. Im nordöstlichen und mittleren Bereich werden Allgemeine Wohngebiete mit zwei bzw. drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und offener Bauweise festgesetzt. Für das südliche Wohngebiet ist zudem eine Firstrichtung festgesetzt. Für den östlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Weiterhin sind Grünflächen für Straßenbegleitgrün sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie der Heißgraben als Wasserfläche mit Pflanzbindungen im Gewässerrandstreifen und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abb. 13: Bebauungsplan „Auf dem Zehnthöbel“

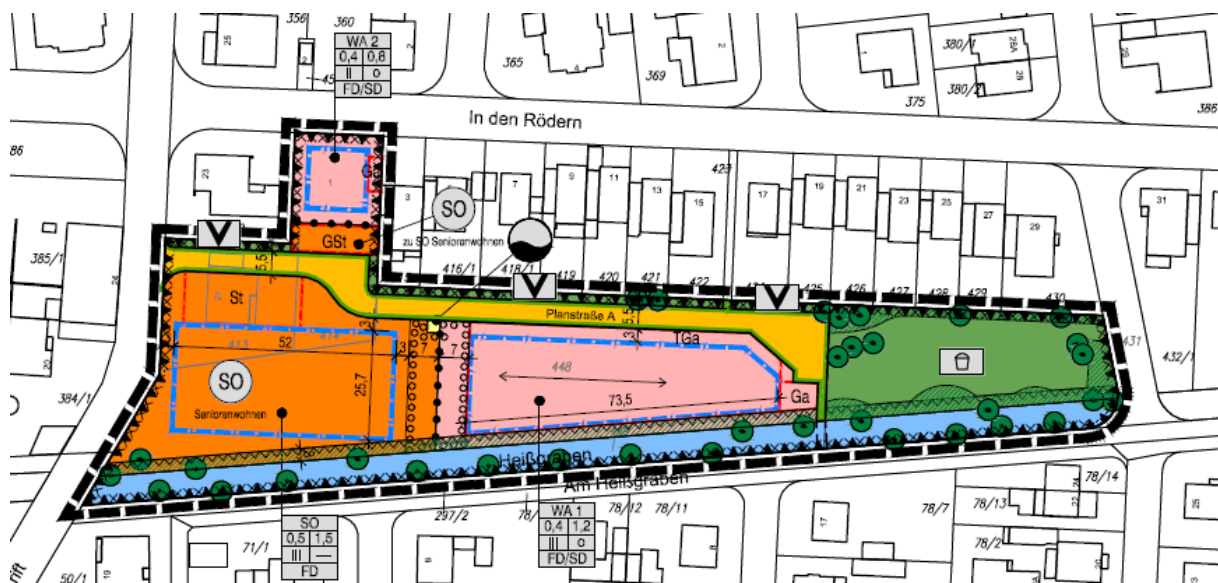


Abb. 14: 1. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Zehnthöbel"

Der Bebauungsplan „Oberwiesenweg“ grenzt östlich an das Plangebiet an und setzt Allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen, offener Bauweise und einer GRZ von 0,4 fest. Weiterhin sind Firstrichtung sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachausbildung enthalten.



Abb. 15: Bebauungsplan "Oberwiesenweg"

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßen „Unterdorf“ / „Oberdorf“ sowie die südlich des Plangebietes verlaufende Rheinstraße und östlich gelegene Neustraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die südwestlich von Worfelden verlaufende L3094 sowie den südöstlich von Worfelden verlaufenden Büttelborner Weg ist die Anbindung an die weiteren Ortsteile Büttelborns sowie an die Anschlussstellen der Bundesstraße 42 sowie der Autobahn A 67 gegeben. Nach Norden ist Büttelborn-Worfelden von der Straße „Unterdorf“ über die Geleitstraße zudem an die Bundesstraße B44 angebunden.



Abb. 16: Blick von Westen auf die Straße „Unterdorf“, im weiteren Verlauf „Oberdorf“

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes erfolgt im Bestand auf privaten Stellplatzflächen und in Garagen sowie vereinzelt Tiefgaragen auf den Grundstücken und zum Teil im öffentlichen Straßenraum.



Abb. 17: Blick von Norden in die Borngasse

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Büttelborn-Worfelden Altes Rathaus“. Unmittelbar östlich des Plangebietes an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich die Bushaltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“. Von hier aus verkehren Buslinien in Richtung Weiterstadt-Gräfenhausen, Büttelborn, Groß-Gerau und Darmstadt.



Abb. 18: Haltestelle „Altes Rathaus“ (links); Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ (rechts)

Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ergänzt werden diese durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen in Form von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben sowie Handwerksbetriebe (z.B. Dachdecker und Schreiner) und Dienstleister. Ebenso ehemalige Einzelhandelsnutzungen sind zahlreich vorhanden. Bis auf einen Bäcker im Unterdorf stehen die Ladenflächen im Plangebiet jedoch mittlerweile leer. Ebenso leerstehende Gastronomiebetriebe und Wohnhäuser sind vereinzelt im Gebiet vorzufinden. Zentral im Plangebiet gelegen ist noch eine Bankfiliale vorhanden.



Abb. 19: Beherbergungsbetrieb im Oberdorf

Weiterhin befinden sich zwei Kindertagesstätten (eine davon im Bau, Stand 2023) sowie das Pfarrhaus, die Alte Schule Worfelden (heute Bürgerzentrum) und das Jugendzentrum mit Bühne sowie ein Standort des Deutschen Roten Kreuzes (Ortsvereinigung Worfelden) am ehemaligen Standort der Feuerwehr im Plangebiet.



Abb. 20: Blick von Norden auf die Alte Schule (links); alte Schule entlang der Straße „Unterdorf“ (rechts)

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine vergleichbare Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung, vereinzelt kleingewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen geprägt. Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich unmittelbar hinter den angrenzenden Wohnnutzungen Felder- und Wiesenflächen an.

Westlich des Plangebietes befindet sich neben Wohnnutzungen die evangelische Kirche Worfelden mit dahinterliegendem Friedhof. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Heistgraben sowie weitere an Wohn- und Mischbebauung.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundstücksausnutzung & Geschossigkeit:

Nahezu das gesamte Plangebiet ist ein- bis zweigeschossig bebaut. Die Grundstücke sind darüber hinaus teils durch städtebaulich prägende Nebengebäude in Form großzügiger Scheunen u.ä. gekennzeichnet.

Insbesondere durch die einzelnen Grundstücke mit zahlreichen Nebengebäuden und großzügigen Scheunen auf den Grundstücken ergibt sich im Bestand eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet, welche jedoch im Regelfall weniger durch die Hauptnutzung gebildet wird.

Durch Neubauvorhaben mit hoher Bebauungs- und Wohnungsdichte wurde der historische Ortskern in den letzten Jahren bereits in Teilen überformt. Die Neubauten fügen sich teils kaum bis gar nicht in die gewachsenen Strukturen des Ortskerns ein.

Im Unterdorf 17 befindet sich derzeit eine ruhende Baustelle.



Abb. 21: Ruhende Baustelle im Unterdorf 17

Die Dichtewerte im Plangebiet liegen im Bestand bei Grundflächenzahlen zwischen 0,2 bis zu 0,8, dabei sind vorhandene Nebenanlagen mit einbezogen (s. Übersichtskarte Grundflächenzahlen Bestand). Auf vereinzelt Garagenparzellen beträgt die GRZ II bis zu 1,0.



Legende

- keine Bebauung
- GRZ bis 0,29
- GRZ 0,3 - 0,49
- GRZ 0,5 - 0,69
- GRZ 0,7 - 0,89

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

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
AM Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinde Büttelborn
Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"

Bearbeiter: Goerz
Plannr.: 2320
Datum: 20.07.2023
Maßstab: o.M.
Format: DIN A3

Grundflächenzahlen Bestand



Legende

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- prägendes Nebengebäude
- untergeordnetes Nebengebäude

Bei ungefüllten Gebäuden handelt es sich um abgerissene Bauten. Neubauten auf den Grundstücken sind noch nicht fertiggestellt bzw. noch nicht im amtlichen Kataster enthalten.

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
AM Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinde Büttelborn
Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"

Bearbeiter:	Goerz	Maßstab:	o.M.
Plannr.:	2320	Format	DIN A3
Datum	11.10.2023		

Geschossigkeit im Bestand

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

Bauweise

Prägend für den städtebaulichen Charakter des Ortskerns sind die zahlreichen großzügigen Hofreiten, teils mit historischen Fachwerkhäusern. Neben Hofreiten finden sich im Plangebiet überwiegend Einfamilienhausstrukturen, zum Teil mit gewerblichen Flächen oder leerstehenden Ladenlokalen im Erdgeschoss, und vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

Die Gebäude im Plangebiet sind nahezu ausschließlich straßenständig errichtet (s. Abb. 22). Durch die straßenständigen Gebäude (überwiegend einseitige Grenzbebauung), häufig in Kombination mit großen Hoftoren und Mauern entsteht in Teilen des Plangebietes der Eindruck einer geschlossenen Bebauung. Zu den Erschließungsstraßen hin werden mit wenigen Ausnahmen durch zurücktretende Baukörper sowie in den Randbereichen des Plangebietes in den Seitenstraßen klare Raumkanten ausgebildet. Der überwiegende Teil der Gebäude ist dabei neben der straßenständigen Bebauung einseitig grenzständig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Vereinzelt sind auch in offener Bauweise errichtete Gebäude vorhanden, diese finden sich jedoch überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes und stellen im Gebietsinneren Ausnahmen dar.



Abb. 22: Blick von Norden in die Borngasse (links); Blick von Osten in die Straße „Unterdorf“ (rechts)

Die klare städtebauliche Struktur aus straßenständiger und einseitig grenzständiger Bebauung zieht sich durch das gesamte Plangebiet entlang der Erschließungsstraßen. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (um die Sackgasse) löst sich diese Struktur im rückwärtigen Bereich auf. Offene Bauweisen befinden sich an den Rändern des Plangebietes, dies betrifft die östlich der Friedrich-Ebert-Straße (Südosten des Plangebietes) sowie die westlich der Straße „Unterdorf“ gelegenen Wohngrundstücke.

Dachausbildung

Die Dachlandschaft setzt sich überwiegend aus Satteldächern, vereinzelt Walmdächern, zusammen. Die Gebäude mit Satteldächern sind überwiegend giebelständig, vereinzelt auch traufständig errichtet. Eine klare Regelmäßigkeit ist hierbei überwiegend nicht erkennbar. Insbesondere die größeren Nebengebäude verfügen ebenso über geneigte Dachformen, während untergeordnete Nebenanlagen in der Regel Flachdächer aufweisen.



Abb. 23: Giebelständige Gebäude im Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts)



Abb. 24: Traufständige Gebäude im Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts)

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene Wohnbebauung aus. Entlang der Straßenzüge stehen die Häuser dicht an dicht und es finden sich wenig Vorgärten, während im rückwärtigen Bereich teils großzügige Grünflächen vorhanden sind. In diesen überwiegend strukturreichen Hausgärten wachsen zahlreiche Gehölze, u.a. auch großkronige Laubbäume wie z.B. Kastanie, Eiche, Ahorn und Nussbaum, sowie hochgewachsene Nadelbäume. Die großkronigen Bäume sind vor allem im östlichen Teil des Geltungsbereichs zu finden. In den meisten Straßenzügen findet sich kaum Straßenbegleitgrün, der öffentliche Raum ist durch Gehwege und Straßen geprägt. Abweichend davon finden sich entlang der Straßen Unter- und Oberdorf auch Einzelbäume und Sträucher (s. Abb. 16). Auch eine öffentliche Grünfläche, welche eine Wegeverbindung zu einem Spielplatz im Nordosten ist, zeichnet sich durch Sträucher mit Einzelbäumen aus (s. Abb. 25). Nördlich des Heistgrabens am Rand des Plangebiets, zieht sich entlang eines Wirtschafts- und Fußgängerweges eine Baumreihe aus überwiegend Akazien und Ahornbäumen (s. Abb. 25). Ein kleiner Teil des Gewässerrandstreifens des Heistgrabens liegt auf privaten Flächen und ist in geringfügig überbaut.

Insgesamt befindet sich der Großteil der Vegetation jedoch in den rückwärtigen Hausgärten, mit wenigen Ausnahmen lässt sich in weiten Teilen des öffentlichen Raums daher relativ wenig Begrünung wahrnehmen. Ausnahmen bilden einige Vorgärten welche stark durchgrünt sind (s. Abb. 18 (links) u. Abb. 29).



Abb. 25: Öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (IBU, 2023)



Abb. 26: Heistgraben (rechts) mit angrenzender Baumreihe und Fußweg (links); Großkroniger Nadelbaum auf Grundstück (rechts) (IBU, 2023).

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Ortskern Worfelden“ besteht in der Erhaltung des gebietstypischen Charakters des gewachsenen Ortskerns durch die planungsrechtliche Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten des bereits bebauten Plangebietes.

Die gewachsene Struktur des Plangebietes ist durch Hofreitenstrukturen, halboffene, straßenständige Bauweise und rückwärtige private Gartenflächen geprägt. Durch eine zu hohe bauliche Verdichtung im Rahmen von Nachverdichtungsvorhaben mit hoher Anzahl an Wohneinheiten ist dieser Charakter gefährdet.

Da im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers mit weiteren Neubaubestrebungen zu rechnen ist, ist eine planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung erforderlich. Der Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ bildet die Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten unter Beibehalt der gewachsenen Gebietsstruktur zu ermöglichen.

Eine zu starke bauliche Verdichtung und damit Überformung des Gebietscharakters des gewachsenen Ortskerns ist nicht anzustreben. Die zweigeschossigen Strukturen aus überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung sind zum Zwecke des Erhalts des ortstypischen Charakters des Plangebietes planungsrechtlich festzuschreiben. Ebenso die Grundflächenzahl soll weiterhin an den im Bestand vorhandenen Ausnutzungsziffern orientiert werden.

Zur Sicherung gebietsverträglicher Nachverdichtungspotenziale im Gebiet sind insbesondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise sowie zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten und gestalterische Vorgaben in Form von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur der straßenständigen Bebauung sollen zudem die im Bestand ausgebildeten klaren Raumkanten durch Baulinien gesichert werden. Auch die ortstypische, einseitig grenzständige Bauweise gilt es weiterhin zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachausbildung entlang der Erschließungsstraßen sollen die gestalterische Qualität und das städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Ortskerns sichern. In den rückwärtigen Bereichen können Flachdächer errichtet werden, nicht zuletzt, um Dachbegrünungen und damit eine gewünschte Verringerung des Niederschlagsabflusses zu ermöglichen.

7.2 Landschaftliche Zielsetzung

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung des Plangebietes sollen in den Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie zur Begrünung von Nebenanlagen, Carports und Garagen aufgenommen werden. Die landschaftliche Zielsetzung besteht darin keine zu starke bauliche Verdichtung im Plangebiet, dafür eine Verringerung des Niederschlagsabflusses, zu ermöglichen. Hierzu sind Regelungen zu nachfolgenden Maßnahmen zu treffen:

- Erhalt von Bäumen.
- Verbot von Steingärten
- Anteilige gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen.
- Extensive Flachdachbegrünung von Nebenanlagen, Carports und Garagen.
- Erhalt der Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sowie Festsetzung der extensiven Nachsaat, der Wassergebundenen Bauweise und Zulässigkeit baulicher Anlagen welche der Erholung dienen.

Bestehende Gehölze sollen erhalten und damit der Charakter des Quartiers gewahrt bleiben. Zielsetzung ist die Schaffung einer Maßgabe zur Begrünung des Ortskerns und Erhöhung der langfristigen Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch Nachpflanzung klimaangepasster Baumarten.

Die nordöstlich liegende Fläche der Parkanlage soll langfristig erhalten werden und dient der stillen Erholung. Die Struktur der rückwärtigen privaten Hausgärten soll im Zuge einer möglichen Nachverdichtung erhalten und weiterhin begrünt werden. Durch die extensive Begrünung der Flachdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen kann vermehrt Regenwasser vor Ort versickert und der Abfluss reduziert werden. Ebenso kann das Verbot von Steingärten dazu beitragen, mehr Wasser vor Ort zu binden und kleinräumig mehr Raum für Begrünung geben. Der Bereich des Gewässerrandstreifens des Heistgrabens im Bebauungsplan bleibt von zusätzlicher Bebauung entsprechend § 23 HWG ausgenommen und ist naturnah zu gestalten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeitig und zukünftig vorgesehenen Nutzung entsprechend, werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO und zwei Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn und folgt damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Allgemeine Wohngebiete WA1 – WA3

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Festsetzungskatalog des § 4 der Baunutzungsverordnung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Kleingewerbe geprägten Plangebietes.

Urbane Gebiete MU MU1 – MU8

Im Plangebiet ist kein gleichgewichtetes Verhältnis von Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorhanden oder anzustreben, wie dieses bei der Ausweisung von Mischgebieten geboten wäre. Daher wird die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes zum Zwecke der Sicherung der Art der baulichen Nutzung gewählt.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am Festsetzungskatalog des § 6a der Baunutzungsverordnung. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Urbanen Gebieten MU nicht zulässig. Tankstellen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Kleingewerbe geprägten Plangebietes. Aufgrund des überwiegend durch Wohnen geprägten Gebietes werden ebenso Vergnügungsstätten als nicht gebietsverträglich bewertet. Sie widersprechen dem bestehenden sowie zukünftig gewünschten städtebaulichen Charakter und der Nutzungsstruktur des Plangebietes.

Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Bürgerzentrum“ und „Kindertagesstätte“ sind nur die unter die jeweilige Zweckbestimmung fallenden Nutzungen zulässig. In dem Gebäude der Alten Schule sind im Bestand diverse Kurs- und Beratungsangebote (mit Fokus auf Kinder und Familie, aber auch Sportkurse) vorhanden. Das Gebäude stellt eine Art soziokulturelles Zentrum bzw. Bürgerzentrum dar. Die vorhandene Kindertagesstätte soll ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich grundsätzlich an den im Bestand vorhandenen Ausnutzungsziffern innerhalb des Plangebietes. Die Grundstücke sind in Teilen u.a. durch Nebenanlagen und im Rahmen der Neubauvorhaben der vergangenen Jahre stark

verdichtet und Freiflächen versiegelt worden. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern dienen der Sicherung der vorhandenen gebietstypischen Bebauungsdichte bei gleichzeitiger Ermöglichung gebietsverträglicher Nachverdichtungsvorhaben.

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem vorhandenen Bestand in allen Baugebieten mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird die ortsbildprägende Geschossigkeit und Höhenentwicklung planungsrechtlich gesichert. Ergänzend dazu wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt, dass entlang der straßenständigen Gebäude Nicht-Vollgeschosse als Dachgeschosse auszubilden sind, um entlang der ortsbildprägenden Straßenfluchten keine dreigeschossige Wirkung von Gebäuden durch Staffelgeschosse zzgl. Dachaufbau zu erzielen.

Allgemeines Wohngebiet WA

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 orientiert sich grundsätzlich an der im Bestand vorhandenen baulichen Dichte (s. Kapitel 0). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Unterschreitung des Orientierungswertes nach Baunutzungsverordnung begründet sich demnach in der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von zwei.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nebenanlagen sowie der Ermöglichung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken im Plangebiet und entspricht den vorhandenen Ausnutzungsziffern im Bestand.

Urbane Gebiete MU

Ebenso in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU8 orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) an der im Bestand vorhandenen Grundstücksausnutzung.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt in allen Urbanen Gebieten MU eine Unterschreitung des Orientierungswertes von 0,8 der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete dar. Die Unterschreitung begründet sich in der Zielsetzung des Bebauungsplans, die im Bestand vorhandenen Dichtewerte planungsrechtlich zu sichern und damit den vorhandenen städtebaulichen Charakter des alten Ortskerns zu wahren. Die umliegenden Baugebiete des Plangebietes sowie seiner näheren Umgebung weisen i.d.R. Grundflächenzahlen von 0,4 auf. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 für die Urbanen Gebiete stellt daher neben der Bestandssicherung eine umgebungsverträgliche Weiterentwicklung des Plangebietes sicher.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung untergeordneter Nebenanlagen sowie der Ermöglichung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken im Plangebiet und entspricht der vorhandenen Ausnutzung im Bestand.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Urbanen Gebiet mit 1,0 festgesetzt. Diese stellt ebenfalls eine Unterschreitung des Orientierungswertes für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO dar. Die höhere Ausnutzung der Grundstücke in der Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete ist vielfach durch eingeschossige nicht untergeordnete Nebenanlagen geprägt. Im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der gebietstypischen Struktur und Dichte ist

daher trotz zweier zulässiger Vollgeschosse keine Grundflächenzahl von 1,2 oder mehr erforderlich.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht zukünftige Erweiterungen der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, um diese Nutzungen auch im Falle von steigendem Raumbedarf langfristig im Plangebiet halten zu können.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt, um im Bedarfsfall einen zweigeschossigen Ausbau auf der gesamten zulässigen Grundfläche zu ermöglichen.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	GRZ II	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeine Wohngebiete WA	24.145 m ²	11,0 %	0,4	8.458 m ²	0,6	0,8	II
Urbane Gebiete MU	163.974 m ²	74,72 %	0,6	98.384 m ²	0,8	1,0	II
Flächen für den Gemeinbedarf	3.233 m ²	1,47 %		1.940 m ²			II
Kindertagesstätte	1.672 m ²	0,76 %	0,6	1.003 m ²	0,8	1,2	II
Bürgerzentrum	1.561 m ²	0,71 %	0,6	937 m ²	0,8	1,2	II
Baufläche gesamt	191.352 m²	87,19 %	0,6 – 0,8	108.782 m²	0,6 - 0,8	0,8 – 1,2	II
Straßenverkehrsflächen	25.078 m ²	11,43 %	/	/	/	/	/
Versorgungsanlagen	22 m ²	0,01 %	/	/	/	/	/
Öffentliche Grünfläche	656 m ²	0,30 %	/	/	/	/	/
Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	2.332 m ²	1,06 %					
Summe	219.442 m²	100 %	0,4 – 0,6	108.782 m²	0,6 - 0,8	0,8 – 1,2	II

Tab. 2: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und ist damit eindeutig definiert.

Die Baulinien dienen dem Erhalt und der Sicherung der das Gebiet prägenden straßenständigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (begrenzt durch Baulinien) dient der Freihaltung rückwärtiger zusammenhängender Freiflächen. Diese sollen von Bebauung freigehalten werden, um einer zu starken baulichen Verdichtung des Ortskerns und damit zu starker Überformung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich entgegenzuwirken sowie um zusammenhängende Grün- und Gartenstrukturen zu sichern. Untergeordnete Nebenanlagen dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sowie der Urbanen Gebiete MU 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise und fügt sich in die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Umgebung ein. Im Unterschied zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie den Urbanen Gebieten MU1 – MU 5, MU7 und MU8

sind diese Bereiche im Bestand nicht durch die ortskerntypische einseitige Grenzbebauung geprägt.

Innerhalb der übrigen Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird geregelt, dass einseitig an die für das jeweilige Baugebiet festgelegten Grundstücksgrenzen angebaut werden darf. § 22 Abs. 4 BauNVO eröffnet mit der Formulierung „darf“ die Möglichkeit eine einseitig grenzständige Bebauung zu ermöglichen, jedoch nicht zwingend vorzuschreiben. Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ist damit weiterhin zulässig.

Die im jeweiligen Baugebiet bebaubaren Grundstücksgrenzen sind abgeleitet aus der vorhandenen Bauweise im Bestand. Die Festsetzungen sichern mit der Ermöglichung dieser halboffenen Bauweise die historische städtebauliche Struktur des alten Ortskerns sowie eine angemessene Ausnutzung der teils sehr schmalen Grundstücke im Plangebiet. Bei rein offener Bauweise wären auf zahlreichen Grundstücken keine geeigneten Gebäudebreiten zu erzielen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sowie das Urbane Gebiet MU6 wird entsprechend der im Bestand vorhandenen Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Gebiete wird entsprechend der im Bestand vorhandenen Bauweise sowie deren Weiterentwicklung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die festgesetzte abweichende Bauweise, welche den Anbau an die planungsrechtlich bestimmten Grundstücksgrenzen ermöglicht, kann ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden.

Ausnahmen darf im Rahmen der Festsetzung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ab einer einem Abstand von über 20 m von der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (gemessen senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie) ein Grenzabstand von 3 m zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen unterschritten werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen finden sich teils noch die aus der historischen städtebaulichen Struktur verbliebenen großzügigen Scheunen, welche in geschlossener Bauweise, dem sog. Scheunriegel, errichtet wurden. In jüngerer Zeit wurden in den rückwärtigen Bereichen teilweise Hauptnutzungen (i.d.R. Wohnbauten) in ähnlicher Kubatur errichtet. Ausnahmen von der festgesetzten Bauweise können hier zugelassen werden, sofern sich beidseitig grenzständige Bauten in die vorhandene städtebauliche Struktur der rückwärtigen Grundstücksbereiche einfügen.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zur Wahrung des Straßenbildes und der vorhandenen städtebaulichen Struktur werden straßenseitig in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe nur ein bzw. zwei Carports/Garagen zugelassen.

8.5 Anzahl der Wohneinheiten

Der Planveranlassung folgend, bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung des Ortskerns von Worfelden den ursprünglichen, gewachsenen Charakter des Ortskerns mit Hofreiten und Gärten zu erhalten und einer durch Abbruch bestehender Bausubstanz und intensive Neubebauung bzw. zu massiver Nachverdichtung unerwünschten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt grundsätzlich auch

unter der Maßgabe, dass der Bebauungsplan das Ziel einer verdichteten Bebauung auf den Grundstücken im Plangebiet anstrebt. Auf Grund einzelner bereits erfolgter Grundstücksüberbauungen und ablesbarer Negativtendenzen hinsichtlich einer zu massiven Bebauung ist es im vorliegenden Fall angezeigt, die angestrebte Baudichte auf den Baugrundstücken zugleich mit einer Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Hinblick auf die sonst entstehende Überlastung etwa im Hinblick auf Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung des Gebiets zu vermeiden.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Die Festsetzung bezieht sich auf Wohngebäude. Unter Wohngebäuden sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eröffnet zwei Möglichkeiten, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu steuern. Einerseits ist die Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Möglich ist darüber hinaus aber auch die hier gewählte Festsetzung einer Verhältniszahl in der Weise, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist. Das BVerwG hat dabei darauf hingewiesen, dass sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen lässt und dass die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl eher ein Instrument ist, mit dem die Wohn- und Besiedlungsdichten eines Gebiets gesteuert werden können.⁵

Entsprechend der Planveranlassung soll mit der getroffenen Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet eben diese Wohn- und Besiedlungsdichte gesteuert werden, um die vorgenannten möglichen Fehlentwicklungen zu vermeiden. Auf Grund der heterogen geprägten Bebauung und unterschiedlichster Grundstücksgrößen ist eine Vereinheitlichung der Wohnstruktur hinsichtlich der Wohnformen hier nicht angezeigt. Daher ist die gewünschte Steuerung durch eine Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht geboten. Mit dem festgesetzten Verhältnis der Zahl zulässiger Wohneinheiten unter Bezug auf die anteilige Grundstücksgröße lässt sich demgegenüber die angestrebte städtebauliche Zielsetzung ausgewogener erreichen.

Für eine Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl je Baugrundstück, beispielsweise durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten ab einer bestimmten Grundstücksgröße findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dabei jedoch keine Ermächtigungsgrundlage.⁶ Diese Begrenzung würde dazu führen, dass große Grundstücke im Verhältnis baulich nur untergenutzt werden könnten und ist rechtlich nicht zulässig.

Die Zulässigkeit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen durch die Angabe einer Verhältniszahl durch eine Höchstzahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche ist richterlich bestätigt (BVerwG Ur. v. 8. 10. 1998 – 4 C 1/97, BVerwGE 107, 256; OVG Lüneburg Ur. v. 18. 9. 2014 – 1 KN 123/12, ZfBR 2014, 767 (770)).

8.6 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen „Unterdorf“, „Borngasse“, „Sackgasse“, „Pfarrgasse“, „An der Trift“, „Oberdorf“, „An der Ölmühle“, „Georg-Klinik-Straße“, „Neustraße“, „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Rheinstraße“ entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

In der Straße „Unterdorf“ befindet sich auf dem Flurstück der Straßenverkehrsfläche die denkmalgeschützte öffentliche Waage (s. Abb. 27). Die festgesetzte Verkehrsfläche wird daher an

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 154. EL April 2024, BauGB § 9 Rn. 69-73

⁶ Vgl. VGH München Ur. v. 12.9.2000 – 1 N 98.3549

dieser Stelle mit einer überbaubaren Grundstücksfläche überlagert, um die öffentliche Waage im Bestand zu sichern.



Abb. 27: Öffentliche Waage auf der Straßenverkehrsfläche „Unterdorf“

8.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 99/1 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Anlage zur Stromversorgung im Bestand.

8.8 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Nutzung im Bestand wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Fläche stellt ebenso eine öffentliche Wegeverbindung dar.



Abb. 28: Öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung und Trafostation im Oberdorf

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass die erforderlichen Umweltbelange im Zuge einer Nachverdichtung eingehalten werden und der Charakter der Gebietsstruktur nachhaltig erhalten bleibt.

Die Bäume im Plangebiet stellen für Vögel einen Teil ihres Lebensraums dar und bieten potenziell Nistplätze. Die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume sichern langfristig potentielle Brutstätten für Vögel.

Die Nachpflanzung abgehender Bäume durch überwiegend klimaresistentere Arten sorgt dafür, dass die Begrünung im Ortskern auch langfristig im Zuge zunehmenden Wärmebelastung erhalten bleibt. Neben der Nachpflanzung von Gehölzen werden auch Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Flachdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen getroffen, welche sich kleinklimatisch positiv auswirken. Die Festsetzung von mindestens 30 % der Grundstückflächen zur gärtnerischen Gestaltung sorgt dafür, dass der Charakter der Hausgärten im Falle einer Nachverdichtung erhalten bleibt. Zudem sorgt eine ausreichende Durchgrünung für ein breites Habitatangebot und kann kleinräumige Kalt- bzw. Frischluftinseln im Ortskern bilden. Ebenso die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes soll durch die getroffenen Festsetzungen langfristige erhalten werden.

Steingärten können kleinklimatisch zu höheren Temperaturen beitragen und leisten im bereits stark baulich geprägten Ortskern keinen nennenswerten Beitrag zur Ortsbegrünung. Zudem stellen diese einen artenarmen Raum dar, welcher Insekten wenig bis keinen Lebensraum bietet. Das festgesetzte Verbot der Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten wirkt dem entgegen.

Unterirdische bauliche Anlagen sind mit mind. 1 m Erdüberdeckung herzustellen, damit ausreichend Wurzelraum für eine intensive Begrünung dieser Flächen in Zukunft möglich ist. Die Mindestüberdeckung von 1 m ist erforderlich, um die Standfestigkeit von Gehölzen zu gewährleisten und auch in trockenen Perioden eine hinreichende Wasserversorgung der Pflanzen gegeben ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen wirken sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus und durch diese wird den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegengewirkt, sowie eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des gem. § 23 HWG Abs. 1 gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens entlang des Heistgrabens sind Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese sind naturnah mit standortgerechter, heimischer Vegetation zu gestalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten; bei deren Verlust ist eine gleichwertige Ersatzbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es gelten die besonderen Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ wurde durch die Obere Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt auf die verbindliche Einhaltung des nach § 23 HWG (Hessisches Wassergesetz) einzuhaltenden Gewässerrandstreifens hingewiesen. Gemäß § 23 HWG Abs. 2 Nr. 4 ist im gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen von 5 m die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Im Vorentwurf des Bebauungsplans war zunächst die Ausweisung von Baugebieten angedacht, da sich im Bestand teilweise bereits Gebäude und Nebenanlagen in dem betroffenen Bereich befinden, welche rechtmäßig errichtet wurden.

Auf Nachfrage hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau (bei welcher die Zuständigkeit für Befreiungen von den genannten Verboten des HWG liegt) mitgeteilt, dass der Gesetzgeber keine Möglichkeit einer Befreiung von § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG vorsähe und diese somit nicht möglich sei.

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG kann die Wasserbehörde den Gewässerrandstreifen durch Rechtsverordnung abweichend von 5,00 m im Innenbereich festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist. Eine Anfrage bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt diesbezüglich wurde abgelehnt. Nach fachlicher Prüfung der vorliegenden Situation wurde mitgeteilt, dass keine Möglichkeit gesehen wird, die gesetzlich festgelegte Breite des Gewässerrandstreifens am Heistgraben per Rechtsverordnung gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 HWG zu verringern, da dies der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion entgegenstünde. Der Gewässerrandstreifen in der gesetzlich festgelegten Breite sei zur Erhaltung und Verbesserung der der ökologischen Funktion des Heistgrabens insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung von Vegetation (u.a. Gehölze und Sträucher) notwendig.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau ist die Breite des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens im vorliegenden Fall des Heistgrabens ab der Böschungsoberkante zu bemessen.

Folglich wurde die Grenze der festgesetzten Baugebiete im Norden des Plangebietes zurückgenommen und der Bereich des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens entlang des Heistgrabens als Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans genießen die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen hierbei Bestandsschutz.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden somit entlang des Heistgrabens Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, welche in vorliegendem Fall mit der Flurstücksgrenze gleichgesetzt ist, festgesetzt. Nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ist entlang des Heistgrabens ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten (§ 23 Abs. 1 HWG), welcher mit dem Verbot zur Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie dem Verbot zur Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne einhergeht.

Gemäß § 23 Abs. 2 gilt das Verbot zur Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und der Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut war. In vorliegendem Plangebiet befinden sich auf den im gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen liegenden Teilbereichen der privaten Grundstücke teilweise im Bestand bereits vor 2018 rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen (Nebengebäude sowie Teile baulicher Hauptanlagen). Nach aktuellen Gegebenheiten würde somit gemäß § 23 Abs. 2 die Ausnahme vom Verbot des § 23 Abs. 2 Nr. 3 gelten und die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen wäre hier wasserrechtlich zulässig. Es handelt sich um bislang unbeplanten Innenbereich.

Für die Gemeinde Büttelborn als planaufstellende Kommune ergab sich ein Widerspruch darin, dass die Errichtung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen auf vor 2018 rechtmäßig bebauten Grundstücken nach § 23 Abs. 2 HWG wasserrechtlich derzeit zulässig ist, im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG kein Baugebiet im Bauleitplan ausgewiesen werden darf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Ortskern Worfelden“ greift das nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 geregelte Verbot, wovon im HWG sowie WHG keine Ausnahme vorgesehen ist. Aus diesem Grund wurde eine juristische Stellungnahme zu der betreffenden Thematik im konkret vorliegenden Fall eingeholt. Die juristische Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass für die Gemeinde Büttelborn keine Möglichkeit einer rechtmäßigen Ausweisung von Baugebieten für die betreffenden, teils bereits bebauten, privaten Grundstücksflächen besteht, sodass entgegen den Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplans für den 5 m breiten Gewässerrandstreifens (gemessen ab der Böschungsoberkante) die

Herausnahme der Baugebiete in dem Bereich des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen unausweichlich ist.

Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne, also auch durch Bebauungspläne, unterliegt dem Verbotstatbestand des § 23 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HWG. Eine Befreiungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen; diese, § 23 Abs. 3 HWG, bezieht sich nur auf die Verbotstatbestände des Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bis 3. Auch eine Beschränkung auf die Ausweisung neuer Baugebiete, wie dies beispielsweise für Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vorgesehen ist (bauplanungsrechtliche Bestätigung faktischer Baugebiete), nimmt das HWG nicht vor. In der Konsequenz scheidet die Ausweisung Urbaner Gebiete (MU) in dem Gewässerrandstreifen entlang des Heistgrabens aus, da rechtlich unzulässig.

Für diese Auffassung sprechen der Wortlaut des § 23 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HWG und der Sinn und Zweck der Regelung, wie er in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck kommt, ebenso systematische Erwägungen.

Selbst wenn in dem Gewässerrandstreifen infolge einer festgesetzten Baugrenze keine Bebauung zulässig wäre, die Bestandsgebäude ausgenommen, würde die Ausweisung dem Wortlaut zuwider erfolgen. Eine Ausnahme ist weder aus entstehungsgeschichtlichen noch aus systematischen Gründen ableitbar.

Demgemäß geht aus der von dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verfassten Ausarbeitung „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen (Stand: August 2023) hervor (S. 21 unter 2.4.1):

„In Gewässerrandstreifen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Dieses Verbot gilt absolut. Eine Befreiung nach § 23 Abs. 3 HWG ist nicht möglich. [...]“

Es gelten für die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern daher die besonderen Schutzvorschriften nach § 23 HWG. Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sind entsprechend unzulässig. Der entsprechende Bereich ist naturnah mit standortgerechter, heimischer Vegetation zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust durch Ersatzbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Die Zulässigkeit von Befestigungen für Zufahrten und/oder Zugänge in einer Gesamtbreite von bis zu 5,00 m je Flurstück im Bereich der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Gewässerrandstreifen G1 begründet sich in der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Grundstückerschließung von dem nördlich angrenzenden Weg aus.

Die Befestigung der Zufahrten und Zuwege muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

9 Satzung über bauordnungsrechtliche Belange

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausbildung besteht darin, gestalterische Festlegungen zu treffen, um die städtebauliche Qualität des bestehenden Ortskerns langfristig zu sichern und dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Straßenbildes entlang der Erschließungsstraßen Rechnung zu tragen.

Dem bestehenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird daher festgesetzt, dass entlang der straßenständigen Gebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig sind. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird keine Regelung zur Dachausbildung getroffen und es sind somit alle Dachformen zulässig.

Um eine unerwünschte dreigeschossige Wirkung der straßenständigen Gebäude zu vermeiden, werden weiterhin bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausbildung der Nicht-Vollgeschosse als Dachgeschosse sowie zur Größe und Ausführung der Dachgauben aufgenommen.

Balkone sind an den Fassaden entlang der an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzenden Baulinien nicht zulässig, da diese zu einer städtebaulich unerwünschten Veränderung des durch die geschlossenen Baufluchten geprägten Straßenraums führen würden.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

10.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Worfelden“ (ID 11910) befindet sich in einer Entfernung von knapp 400 m südwestlich des Plangebietes am Mühlbach. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 97,89 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 0,78 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 5,16 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 3,08 m unter GOK (s. Abb. 13).

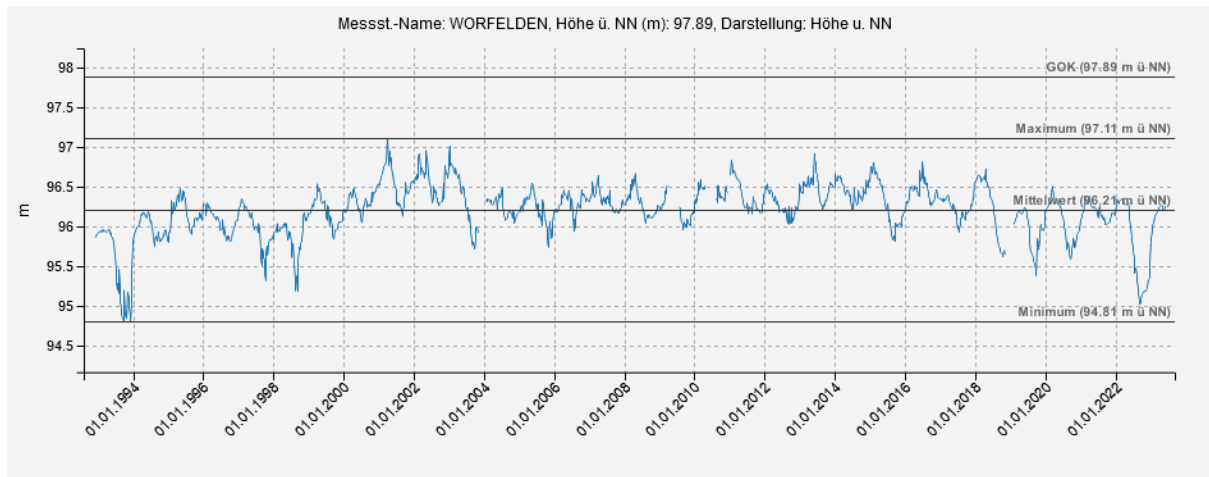


Abb. 29: Grundwasserflurabstände im Plangebiet ⁷

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

10.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1970; StAnz.: Nr. 49, S. 2317, ist zu beachten.

Ein nordwestlicher Teilbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA (gelb) des Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1970; StAnz.: Nr. 49, S. 2317, ist zu beachten.

11 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte als Potentialanalyse auf Grundlage der im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen. Da für die artenschutzrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber nicht das Potenzial, sondern die tatsächlichen Vorkommen in einem Gebiet ausschlaggebend sind, ermöglichen Potenzialanalysen nur eine grobe Voreinschätzung, die einem „worst case“ allerdings oft näherkommt als der Realität.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet aufgrund der Lage im Siedlungsraum als vertretbar zu bewerten. Die betroffenen Hausgärten werden zwar vermutlich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine Betroffenheit von essenziellem Jagdlebensraum ist jedoch nicht zu erkennen, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind und die Flächen auch im Falle einer Nachverdichtung im Plangebiet weiterhin überwiegend als Jagdhabitat in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten und vor notwendigen Baumfällungen und Gebäudeumbauten oder -abrissen ist eine Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen oder Säugetieren (Siebenschläfer o.ä.) durchzuführen. Sollte durch Bauvorhaben eine Entnahme von Totholz erforderlich werden, so ist dieses zu sichern und in nahen ungestörten Bereichen abzulegen. Vorhandener

⁷ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Worfelden, ID 11910. Abgerufen am 07.08.2023 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.

Baumbestand außerhalb des direkten Eingriffsbereichs ist während Bauphasen fachgerecht zu schützen. Zum Schutz potentiell in den Baufeldern lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Bei Verlust von Baumhöhlen oder durch Gebäudesanierung verlorengelassene Gebäudequartiere von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse als Kompensationsmaßnahme auszubringen. Bei einem Verlust von Mehlschwalben- oder Mauerseglernestern sind diese vorlaufend zum Eingriff durch Installation von geeigneten Nisthilfen zu ersetzen.

12 Erschließung und Versorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Büttelborn Worfelden und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.

Nach Auskunft des Wasserwerks Gerauer Land kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

12.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim, eine Entwässerungstechnische Stellungnahme für das Plangebiet erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Schmutzwasserabfluss

„Der zu erwartende Schmutzwasserabfluss wird abgeschätzt indem für die zuvor identifizierten Flächen eine Verdichtung angenommen und zusätzlich eine Wohnpartei mit je drei Einwohnern angesetzt wird. Damit ergeben sich auf Grundlage von 12 identifizierten Flächen 36 zusätzliche Einwohner.“

*Aus dem häuslichen Schmutzwasserabfluss von 97,7 l/(EW*d)² und den 36 zusätzlich angesetzten Einwohnern ergibt sich ein mittlerer Schmutzwasserabfluss von 0,04 l/s. Unter Berücksichtigung eines Spitzenfaktors von 3³ ergibt sich eine Erhöhung der Schmutzwasserabflussspitze von 0,12 l/s im Vergleich zum Bestand.*

Der zusätzliche zu erwartende Schmutzwasserabfluss infolge von Gebietsverdichtung ist gering und kann schadfrei über die vorhandenen Entwässerungsanlagen zur Kläranlage Büttelborn abgeführt werden.“

Niederschlagswasserabfluss

„Das anfallende Niederschlagswasser kann im Bestand nicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgeführt werden. Sowohl bei Niederschlagsjährlichkeiten von $T_n = 3$ als auch $T_n = 5$ Jahre ist mit Überstau in den Straßenraum zu rechnen. Eine weitere Flächenverdichtung mit Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist aus diesem Grund nicht möglich.“

Unabhängig von den im Rahmen der Auswertung der Kanalnetzberechnungen vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen im Kanal wird empfohlen sowohl bei Maßnahmen der Gebietsverdichtung als auch bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen eine Regenwasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken vorzuschreiben. Gemäß DWA-Arbeitsblatt 102 gehören hierzu insbesondere

- die Abflussvermeidung,

- die Regenwasserversickerung,
- die Regenwassernutzung,
- die Behandlung verschmutzter Abflüsse sowie
- die verzögerte Regenwasserableitung.

Zu den Maßnahmen der Abflussvermeidung gehören z.B. Grün- oder Blaudächer sowie die weitgehend natürliche Gestaltung von Oberflächen ohne Versiegelung. Eventuell zu erwartende Oberflächenabflüsse sollten oberflächennah (d.h. verzögert) und nicht in Rohrleitungssystemen abgeführt werden. Sofern es die Randbedingungen (Böden, Grundwasserflurabstand) erlauben ist eine Versickerung von ggf. anfallendem Oberflächenwasser vorzusehen. Alternativ oder ergänzend kann auch eine Regenwassernutzung (z.B. als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung) vorgesehen werden. Entsprechende Konzepte für die Regenwasserbewirtschaftung sind jeweils im Zuge der jeweiligen Maßnahmen zu erarbeiten und an die individuellen Verhältnisse vor Ort anzupassen.“⁸

Die getroffene wasserwirtschaftliche Festsetzung leitet sich aus den Ergebnissen der entwässerungstechnischen Stellungnahme ab. Bei Neu-, Um- und Anbauten im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung vorzulegen und damit der Nachweis der gesicherten Niederschlagsentwässerung ohne Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erbringen.

13 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde vom Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt in Bezug auf den nachsorgenden Bodenschutz nachfolgende Anregung vorgetragen:

„[...] Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangelungsbereich unter Vorbehalt (23 Einträge) ergeben [...]. Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung (Bodeneingriffe) der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen 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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. [...]“

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.“

Für einen der vom Regierungspräsidium benannten Altstandorte (Unterdorf 3) lag gem. der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übersandten Liste bereits eine Einzelfallrecherche vor, aus der kein weiterer Handlungsbedarf hervorgeht.

⁸ aquadrat ingenieure GmbH: Entwässerungstechnische Stellungnahme für den B-Plan „Alter Ortskern Worfelden“, Februar 2024

Daraufhin wurden die im Rahmen der Fortschreibung und Validierung der Altflächendatei 2022 für die Gemeinde Büttelborn erstellten Vorprüfungen zu den 22 verbleibenden der benannten Flächen gesichtet und das Büro UMGIS Informatik GmbH mit Einzelfallrecherchen beauftragt. Für die Grundstücke mit von UMGIS formulierten weiterem Handlungsbedarf (Flächen Nr. 13 bis 22 in untenstehender Tab. 3) wurden die erstellten Einzelfallrecherchen durch Untersuchungen des Büros Ling.geo ergänzt.

Das vom Büro Ling.geo, Riedstadt, erstellte Gutachten kommt abschließend zu nachfolgendem Ergebnis:

„Pflichtgemäß wurden von der Gemeinde Büttelborn im Zuge der Bauleitplanung Recherchen über mögliche Altlasten innerhalb der zehn im Planbereich „Alter Ortskern Worfelden“ erfassten und gemäß der ersten Einschätzung durch UMGIS relevanten Verdachtsflächen durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten neben der Aktenrecherche auch eine Ortsbesichtigung bzw. Ortsbegehung sowie die Befragung eines Zeitzeugen.

Die Ergebnisse der Recherchen wurden auf der Grundlage der Einzelfallbewertung nach den Bewertungsformularen des HLNUG Handbuchs für die Bereiche

- *Schadstoffe
(Schadstoffspektrum, Menge, Mobilität und Gefährlichkeit)*
- *Standort
(Ausbreitungsmöglichkeiten, geologische/ hydrogeologische Verhältnisse)*
- *Nutzung
(aktuell, geplante Nutzung)*

gesondert für die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden und Luft betrachtet. Für die untersuchten Grundstücke ergibt sich hieraus kein Altlastenverdacht.

Zusammenfassend lässt sich für die untersuchten Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets aus den vorliegenden Erkenntnissen kein Altlastenverdacht ableiten. Nach dem Bewertungsschema des HLNUG ergibt sich für keines der Grundstücke weiterer Handlungsbedarf.“⁹

Die Zusammenfassung der Einzelfallbewertungen der UMGIS Informatik GmbH, Darmstadt, sowie der Dipl.-Geol. U. Ling (linggeo, Riedstadt) sind untenstehender Übersicht zu entnehmen:

	Standort	ALTIS Nr. (Art der Fläche)	Betrieb	Gefähr- dungs- po- tenzial
UMGIS Informatik GmbH				
1	Pfarrgasse 10 -10a	433.003.030- 000.004	An- und Verkauf von Elektrogeräten und Tei- len aller Art, Reparaturannahme und Antennenbau Elektroinstallationsbe- trieb	Max. BK 4

⁹ Ling.geo – Geotechnik-Deponiebau-Umwelttechnik-Wasserbau-Siedlungswasserbau (September 2025): Neuaufstellung Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ in 64572 Büttelborn – Einzelfallrecherche (Ergänzung), Seite 13

			Einzelhandel mit Elektrogeräten An- und Verkauf von Elektrogeräten und Teilen aller Art, Reparaturannahme und Antennenbau Design, Bau, Reparatur und Installation von Lichtwerbeanlagen	
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Das Grundstück wurde früher für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, zuletzt aber ausschließlich zu Wohnzwecken. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
2	Geleitstraße 1	433.003.030-000.011	Einzelhandel mit Feuerwerkskörpern KFZ An- und Verkauf Transportdienst unter 3,5 to. (Möbel und Stückgut), Wohnungsaufösungen	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Auf dem Grundstück befinden sich Wohnräume, eine Doppel-Garage und ein Gastraum mit kleinem Verkaufsraum/Kiosk. Es gibt keine konkreten Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
3	Sackgasse 6	433.003.030-000.019	Baumaschinenservice, Errichtung von Roh- und Fertigbau Roh- und Fertigbauten, Baumaschinenservice, Gerüstbau	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Auf dem Grundstück befinden sich (Mehrfamilien-) Wohnhäuser. Im Nebengebäude mit Werkstatttraum wurden nur Arbeiten im nicht altlastenrelevanten Umfang ausgeführt. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
4	Pfarrgasse 6	433.003.030-000.020	Herstellung und Vertrieb von Hard- und Software	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Im Zuge der Bauaktenrecherche waren keine Bauakten zu diesem Grundstück auffindbar. Aufgrund der Gebäudestruktur, der Größe des Gebäudes und dem geringen Betriebszeitraum gibt es keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			

5	Neustraße 19	433.003.030-000.027	Planung und Herstellung von elektronischen Schaltanlagen - Handwerk Großhandel mit Bauelementen der Steuerungs- und Regelungstechnik	Max. BK 2
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. In den Lageplänen aus den 1970ern sind keine gewerblich genutzten Räume mehr vorhanden. Aufgrund von geringer Betriebsdauer und kleinem Nebengebäude/PKW-Garage ist nicht von einem ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auszugehen. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
6	Neustraße 31a	433.003.030-000.030	Schlüsselfertiges Bauen Apotheke Worfelden	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Ab 1978 Nutzung des Gebäudes durch Apotheke. Die vorherige Nutzung als Radiowerkstatt wurde nur im geringen Umfang ausgeführt, der Apothekennutzung kommt keine Altlastenrelevanz zu. Es gibt somit keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
7	Neustraße 31	433.003.030-000.038	Malergeschäft	Max. BK 2
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Bauakten aus 1973 legen eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nahe. Das Malergeschäft ist anhand Bauakten an einer anderen Adresse nachgewiesen. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
8	Neustraße 50	433.003.030-000.052	Güternahverkehr	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit kleinem Anbau und Garage. Die Garage ist aufgrund ihrer Maße nicht für LKWs geeignet. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
9	Neustraße 66	433.003.030-000.054	Kohlenhandel	Max. BK 5
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Auf dem Grundstück befanden sich außer Wohngebäude nur ein Stall, kleine Garage und kleine Werkstatt. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
10	Unterdorf 19	433.003.030-000.058	Verarbeitung von Kunststoffen	Max. BK 4
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Das Grundstück wurde nur für			

	Wohnraum und als Gaststätte genutzt. Weitere gewerbliche Nutzungen von Altlastenrelevanz sind nicht nachweisbar. Es gibt somit keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
11	Oberdorf 9	433.003.030-000.060	Transparentenreinigung und Instandsetzung Einkaufsmarkt (HL-Markt)	Max. BK 5
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Das Grundstück wurde erst landwirtschaftlich genutzt und anschließend in Wohnraum umgenutzt. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
12	Oberdorf 13	433.003.030-000.092	Einzelhandel mit Unfall-Gebraucht-Motorrädern	Max. BK 2
	Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine Bauaktenauswertung, Ortsbesichtigung sowie eine Karten- und Luftbildauswertung erfolgt. Zunächst wurde das Grundstück für einen Verbrauchermarkt genutzt. Anschließend erfolgte eine Nutzungsänderung und Bestandssanierung des Supermarktes in eine Kindertagesstätte mit PKW-Stellplätzen. Es gibt keine Hinweise auf einen ehem. Betrieb im altlastenrelevanten Umfang auf diesem Grundstück. Demnach liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.			
LINGGEO:				
13	Neustraße 30	433.003.030-000.008	Wäscherei Kartoffelverarbeitung und Vertrieb Aktuell Wohnbebauung	Max. BK 2
	Kein Handlungsbedarf			
14	Neustraße 17	433.003.030-000.024	Holzeinschlag, Schreinerei Aktuell: Bau- und Möbelschreinerei	Max. BK 3
	Kein Handlungsbedarf			
15	Oberdorf 31	433.003.030-000.039	Malergeschäft, Reparatur von Radio- und Fernsehgeräten, Antennenbau Aktuell Wohnbebauung	Max. BK 2
	Kein Handlungsbedarf			
16	Neustraße 63-63C	433.003.030-000.066	Baugeschäft (Hoch- und Tiefbau), vermutl. Ab 1985 Bauhof der Gemeinde Aktuell Wohnbebauung	Max. BK 4
	Kein Handlungsbedarf			
17	Neustraße 74	433.003.030-000.068	Taxiunternehmen Schlosserwerkstatt Aktuell Wohnbebauung mit „Sommerküche“ und Gartenhaus	Max. BK 3

	Kein Handlungsbedarf			
18	Neustraße 43	433.003.030-000.074	Sattlermeister, Raumausstatter, Bettfedernreinigung Aktuell Wohnhaus	Max. BK 3
	Kein Handlungsbedarf			
19	Sackgasse 6A	433.003.030-000.083	Maler und Lackierer Aktuell Wohnhaus	Max. BK 3
	Kein Handlungsbedarf			
20	Borngasse 5-5A	433.003.030-000.086	Schmiede und Schlosserei Aktuell Wohnhaus	BK 3
	Kein Handlungsbedarf			
21	Neustraße 20	433.003.030-000.091	Schreinerei Aktuell Schreinerei und Bestattungsinstitut	BK 2
	Kein Handlungsbedarf			
22	Unterdorf 29	433.003.030-000.094	Handel mit Holzbrennstoffen, Reifenlager Aktuell Vermietung der Bestandsgebäude	BK 5
	Kein Handlungsbedarf			

Tab. 3: Untersuchte Altstandorte im Plangebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Aufgrund der Anhaltspunkte für Bodenbelastungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV im Plangebiet, ist die Gemeinde Büttelborn daher im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials dazu verpflichtet, sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie das Gefahrenpotenzial zu verschaffen.

Die entsprechenden in Betracht kommenden Stellen wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 um Stellungnahme zu den vorliegenden Erkenntnissen über mögliche Bodenbelastung bzw. die Auswirkungen nach Erkenntnissen aus vergleichbaren Fällen angefragt.

Damit kommt die Gemeinde Büttelborn ihrer Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach. Erforderliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse aus den durchgeführten Einzelfallrecherchen.

J Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Bodendenkmal im Plangebiet	19
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs in der Schutzzone IIIB (orange) und Schutzzone IIIA (gelb) des Trinkwasserschutzbereiches WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (433-004)	20
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes	27
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	28
Abb. 5: Eingriffsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug	30
Abb. 6: Vorgeschlagene Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug	30
Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn	32
Abb. 8: Tagschutzzone II (grün) und Nachtschutzzone (lila)	33
Abb. 9: Bebauungsplan "Am Heißgraben" Südwestlich des Plangebietes	34
Abb. 10: Bebauungsplan Westumgehung Worfelden (links); Bebauungsplan "Im Wasserlauf" (rechts)	35
Abb. 11: 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Wasserlauf“	36
Abb. 12: 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Wasserlauf"	37
Abb. 13: Bebauungsplan „Auf dem Zehnthöbel“	38
Abb. 14: 1. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Zehnthöbel"	38
Abb. 15: Bebauungsplan "Oberwiesenweg"	39
Abb. 16: Blick von Westen auf die Straße „Unterdorf“, im weiteren Verlauf „Oberdorf“	40
Abb. 17: Blick von Norden in die Borngasse	41
Abb. 18: Haltestelle „Altes Rathaus“ (links); Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ (rechts)	41
Abb. 19: Beherbergungsbetrieb im Oberdorf	42
Abb. 20: Blick von Norden auf die Alte Schule (links); alte Schule entlang der Straße „Unterdorf“ (rechts)	42
Abb. 21: Ruhende Baustelle im Unterdorf 17	44
Abb. 22: Blick von Norden in die Borngasse (links); Blick von Osten in die Straße „Unterdorf“ (rechts)	47
Abb. 23: Giebelständige Gebäude im Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts)	48
Abb. 24: Traufständige Gebäude im Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts)	48
Abb. 25: Öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (IBU, 2023)	49
Abb. 26: Heistgraben (rechts) mit angrenzender Baumreihe und Fußweg (links); Großkroniger Nadelbaum auf Grundstück (rechts) (IBU, 2023)	49
Abb. 27: Öffentliche Waage auf der Straßenverkehrsfläche „Unterdorf“	56
Abb. 28: Öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung und Trafostation im Oberdorf	56
Abb. 29: Grundwasserflurabstände im Plangebiet	61

2 Tabellen

Tab. 1: Abweichende Bauweise, Grundstücksgrenzen zu denen der Grenzabstand unterschritten werden darf	9
Tab. 2: Flächenbilanz	53
Tab. 3: Untersuchte Altstandorte im Plangebiet	68



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

1.2.4. Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 | 12

II | a

Vollgeschoss | Bauweise

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Zweckbestimmung: Bürgerzentrum

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

14. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche
Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche
Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: Verlässigkeitsgebiet
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinde Büttelborn
Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"

Bearbeiter: Goertz
Plannr.: 2320_E
Datum: 31.10.25, geänd. 15.12.25
Maßstab: o.M.
Format: DIN A3

Entwurf

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