



Bauleitplanung der
STADT DILLENBURG
STT. FROHNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

> *Goldbachshain* <

> **Begründung, 02/ 2001** <
zur **Satzung**



PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503- 17 • Fax.: 06403/9503- 30 • e-Mail: mrueck@seifertplan.de

INHALT:

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 4.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.5 Flächen für Sportanlagen
 - 4.6 Verkehrsflächen
 - 4.7 Grünflächen
 - 4.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.9 Zuordnungsfestsetzung
 - 4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
 - 5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 5.3 Bergbau/Baugrund
 - 5.4 Landwirtschaft
 - 5.5 Verkehr
 - 5.6 Immissionsschutz
6. Bodenordnung, Sicherung der Planung
7. Flächenbilanz
8. Kosten

Anhang:

- Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser“ und „Kriterienkatalog zur Fremdwasserreduzierung“
- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

1. Veranlassung, Ziele

Seit ca. 15 Jahren sind für Frohnhausen keine größeren, zusammenhängenden Wohngebiete mehr ausgewiesen worden. Lediglich kleinflächig haben Arrondierungen von bestehenden Baugebieten stattgefunden, die jedoch zu keiner spürbaren Reduzierung der vorhandenen Nachfrage geführt haben. Zu dem im Stadtteil Frohnhausen nach wie vor vorhandenen Bedarf kommt hinzu, dass in der Kernstadt keine Flächen für Siedlungserweiterungen mehr zur Verfügung stehen, so dass den größeren kernstadtnahen Stadtteilen auch die Funktion zukommt, Flächen für den Dillenburger (Kernstadt) Bedarf bereitzustellen und, darüber hinausgehend, auch für Siedlungszuwanderungen.

Diese Problematik findet u.a. ihren Niederschlag darin, dass die Flächen nordwestlich Frohnhausens bereits im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1987 als Siedlungsfläche-Zuwachs dargestellt waren.

In diese Zeit, Ende der 80er Jahre, gehen auch die ersten Überlegungen zurück, die Flächen städtebaulich geordnet zu entwickeln. Jedoch erst im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dillenburg wurde die Planung konkret.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, auf den durch die Regionalplanung vorgegebenen Flächen den bestehenden Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Frohnhausen zu decken und damit die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen, darüber hinaus aber auch den Bedarf an Siedlungsflächen für die Gesamtstadt mit abdecken zu helfen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen wesentliche Rahmenbedingungen sind die der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschalteten Planwerke Regionaler Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 (RROP)

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind in den Regionalen Raumordnungsplänen (Regionalplänen) festgelegt. Die Ziele sind für die kommunale Bauleitplanung verbindlich, hierüber besteht kein Abwägungsspielraum.

Auf Grund der topografischen Situation Dillenburgs im Bereich der engen Tallagen von Dill und Dietzhölze stehen im Bereich der Kernstadt keine Flächen für Siedlungsentwicklungen mehr zur

Verfügung.

Gleichzeitig aber ist für den Zeitraum bis zum Jahr 2000 ein Siedlungsflächenbedarf von ca. 66 ha (RROPM 1995) prognostiziert. Um diesen Bedarf abdecken zu können, legt der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen Siedlungsflächen-Zuwachs (Darstellung: hellbraun) in den kernstadtnahen größeren Stadtteilen Manderbach und Frohnhausen (so auch im Bereich „Goldbachshain“) fest. Die Siedlungsfläche-Zuwachs hat vor allen anderen Raumnutzungsansprüchen und -funktionen absoluten Vorrang (RROPM, Abschnitt 2.4.2.1).

Die derzeitige Fortschreibung des RROP, d.h. der Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen (1998) bestätigt grundsätzlich die skizzierte Situation.

Der Bebauungsplan steht danach im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB ist Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) ist in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzungen unterteilt: In ein allgemeines Wohngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde der Richtwert aus dem RROPM '95 für die Siedlungsdichte von ca. 21 Wohnungen/ ha sowie der Richtwert aus dem Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 1998 von ca. 24 Wohnungen/ ha mehr als erfüllt: Sie beträgt für die Wohnbaufläche Goldbachshain bei ca. 1,8 WE je Grundstück ca. 26 Wohnungen/ ha.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans (Plankarte 1 - ohne Tennisplätze und angrenzende Kompensationsflächen) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 16 Wohnungen/ha.

Darin nicht enthalten sind die Bauflächenpotenziale auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke an der Königsberger Straße und die im Bereich der Mischgebiete entstehenden Wohnungen.

Zudem sind die im Bebauungsplan vorgegebenen Grundstückszuschnitte und -parzellierung rechtsunverbindlich und lediglich als Orientierung zu verstehen; da außerdem Vorgaben bezüglich der Ausnutzbarkeit der Flächen (Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise) sich auf den städtebaulich gebotenen Umfang und einige Teilbereiche (z.B. am späteren Siedlungsrand) beschränken, sind durchaus umfangreiche Möglichkeiten und Spielräume für eine variable Dichteentwicklung im Planungsraum gegeben.

Die vorhandene Siedlungsstruktur und -dichte im gesamten Stadtteil Frohnhausen und die heutige bzw. spätere Siedlungsrandlage ist in eine diesbezügliche Beurteilung unabdingbar miteinzubeziehen und lässt z.B. eine Erhöhung der Siedlungsdichte durch umfangreichen Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbebauung im großen Stil als städtebaulich unvertretbar

nicht zu.

Auch haben Umfragen ergeben, dass ein entsprechender Bedarf nicht vorhanden ist und der Bebauungsplan in diesem Punkt nicht umsetzbar wäre.

Auf Grund vorhandener Rahmenbedingungen und fachgesetzlicher Vorschriften sind einige Flächen im Plangebiet einer Bebauung nicht zugänglich (Freihaltung von Uferbereichen, Gebietseingrünung), andere Teilbereiche sind für Kindergarten und Spielplatz vorzuhalten, das Gewerbegebiet dient nur eingeschränkt der Wohnnutzung und kann für die Dichteberechnung nicht gewertet werden, die Nutzungsmischung in den Mischgebieten ist nicht prognostizierbar.

Aus diesen Umständen ergibt sich, dass hier lediglich eine Annäherung an den regionalplanerisch festgelegten Wert angestrebt und erreicht werden kann und zur Bestimmung der Siedlungsdichte auf das gesamte Stadtgebiet Dillenburgs verwiesen werden muss.

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat die für die raumordnerischen Belange zuständige Obere Landesplanungsbehörde trotz der erkennbaren grundsätzlichen Übereinstimmung mit den raumordnerischen Festlegungen Bedenken gegen die Gesamtgröße des Plangebiets geäußert; es wurde angeregt, das Plangebiet in mehrere Bauabschnitte zu unterteilen.

Zur Klärung der raumordnerischen Belange hat am 19.06.1997 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt und der Abt. Regionalplanung beim RP Gießen stattgefunden. Darin wurde einvernehmlich festgelegt, dass bei der abschnittswisen Erschließung des Plangebiets für den 1. Bauabschnitt auf Grund der großen Zahl von Bauplatzbewerbern zunächst ca. 50-60% der Baugebietsfläche in Anspruch genommen wird.

Zwischen der Stadt Dillenburg und der Abt. Regionalplanung wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen, nach der mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes erst begonnen wird, wenn rd. 75% der Bauplätze im 1. Bauabschnitt vergeben bzw. bebaut sind.

Eine abschnittswise Erschließung und bauliche Entwicklung sind auf der Grundlage der Festlegungen des Bebauungsplanes sowie auch in erschließungstechnischer Hinsicht grundsätzlich möglich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg wurde mit Verfügung des RP Gießen vom 23.06.1997, Az.: 34-61d 04/01 Dillenburg - 38 genehmigt.

Darin ist das Plangebiet (Plankarte 1) zur Gänze als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Um den planungsrechtlichen Anforderungen an das „Entwickeltsein“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, wird daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes (teilweise Umwidmung von Wohnbauflächen in Mischbauflächen und Gewerbeflächen) durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB).

Gegebenenfalls wird der späterhin als Satzung beschlossene Bebauungsplan erst nach Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes durch den Regierungspräsidenten in Gießen bekannt gemacht und somit zur Rechtskraft gebracht.

Verfahren

Die Beschlussfassung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung Dillenburg in ihrer Sitzung am 14.03.1996.

Insofern ist Rechtsgrundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622). Zwischenzeitlich gilt das BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).

In Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird das weitere Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB '98 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB erfolgte im Frühjahr/ Sommer 1996.

Auf Grund zahlreicher Hinweise und Anregungen erfolgten etliche inhaltliche Abstimmungen und konzeptionelle Neuüberlegungen, die zu der generellen Zielsetzung führten, die planerischen Maßgaben und die Komplexität der Planung auf ein unabdingbar notwendiges Mindestmaß zurückzuführen; auf Grund dessen erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes. Die kommunale Abwägung über die vorgelegten Hinweise und Anregungen hat diese Situation mit berücksichtigt.

Die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 3(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.03. bis zum 09.04.1999

Wegen planinhaltlicher Änderungen, insbesondere auf Grund der Notwendigkeit zur Sicherstellung eines hinreichenden Schutzes der Wohnfunktion gegenüber Lärmimmissionen, war eine abermalige Entwurfs-offenlage des Bebauungsplanes notwendig und erfolgte vom 17.04. bis zum 19.05.2000.

3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan besteht aus drei Teilplänen.

Die Plankarte 1 umfasst die Baugebiete und Teile der zur Wahrung naturschutzfachlicher Belange erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Plankarten 2 und 3 umfassen die zur weiteren Kompensation notwendigen Flächen in zwei räumlich getrennten Bereichen.

Nördlich der Königsberger Straße (gleichzeitig südliche Geltungsbereichsgrenze) liegen die festgesetzten Baugebiete und Teile der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen. Im Osten schließt sich das Gewerbegebiet an der Industriestraße an, im Norden Grünlandflächen und Wald. Im Westen bildet die Kreisstraße K 48 die Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich (Plankarte 1 und 2) umfasst ein überwiegend kleingliedrig geteiltes Netz von Flurstücken in den Fluren 10 (Gemarkungsbereiche „Im Tiergarten“, „Oberm Tiergarten“, „Hainackerswasen“, „Unter der Erlenheck“, „Unter den drei Bäumen“), 11 (Gemarkungsbereiche „Unterm Goldbachshain“, „Am Kirchweg“) und 18 (Gemarkungsbereich „Goldbachshain“).

Innerhalb des Plangebiets können die aus der Planung resultierenden Eingriffswirkungen nicht ausgeglichen werden, so dass für Kompensationsmaßnahmen weitere Flächen westlich der Kreisstraße im Bereich „Ober dem Scheid“ herangezogen werden (Plankarte 3, vgl. hierzu 4.8).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Siedlungsflächen zur Deckung des aktuellen Bedarfs im Stadtteil Frohnhausen und zur teilweisen Abdeckung des Siedlungsflächenbedarfs für die Gesamtstadt Dillenburg.

Auf Grund der Größe des Plangebiets, der vorhandenen und zu erwartenden Nachfragesituation, sowie der städtebaulich- funktionalen Rahmenbedingungen werden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans verschiedene Nutzungsarten im Plangebiet vereinigt:

Im Nordosten wird eine kleinere Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt, die der Sicherung des hier ansässigen Unternehmens und dessen betrieblicher Weiterentwicklung dient.

Im südlichen Anschluss hieran ist ein Teilbereich als Gewerbegebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass hier nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden mögliche Störwirkungen auf ein im Mischgebiet zulässiges Maß begrenzt. Zugleich wird, der Empfehlung des vorliegenden Lärmimmissionsgutachtens folgend (vgl. Kap. 5.6), ein flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 55 dB(A) je Quadratmeter am Tage sowie 0 dB(A) in der Nacht festgelegt.

Damit ist insgesamt, bei einer vorhandenen Nachfrage nach kleinstrukturierten gewerblichen Bauflächen, ein funktionaler und städtebaulicher Übergang von den Gewerbeflächen im Osten und Nordosten zu den vorgesehenen Wohnbauflächen möglich und angedacht, ohne, dass eine Beeinträchtigung der hier entstehenden Wohnfunktion durch Immissionen zu befürchten steht.

Zur konsequenten Umsetzung der städtischen Zielvorstellungen bzw. zur Unterbindung einer eventuellen Fehlentwicklung in funktionaler Hinsicht werden zudem auf der Grundlage des § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 Absatz (5) und (9) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitergehende Einschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

So werden insbesondere flächenintensive Betriebsarten und Betriebe, denen ein erhebliches Verkehrsaufkommen immanent ist, als unzulässig ausgeschlossen.

Zudem werden Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausgeschlossen; zulässig sind lediglich Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

Als städtebaulich folgerichtige Gebietszonierung schließen sich insbesondere westlich Mischgebietsflächen nach § 6 der BauNVO an.

Mit Einschränkungen sind die im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten zwar auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, die Zweckbestimmung der Mischgebietsflächen und die zulässigen Nutzungen eröffnen aber die Möglichkeit, Dienstleistungs-, Handels-, und wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen zu bündeln und so in Ergänzung der eingeschränkten Gewerbeflächen eine Funktionseinheit zu schaffen, die als „zentraler Versorgungsbereich“ alle Nutzungen vereint, die ansonsten mehr oder weniger verstreut im Wohngebiet wiederzufinden wären.

Wenngleich die Lage der Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Hinblick auf den Begriff „zentraler“ Versorgungsbereich und bezogen auf das Plangebiet räumlich nicht ideal ist, so ist deren Festsetzung gesamtstädtebaulich konsequent. Es wird eine Abstufung unterschiedlich stö-

störender und unterschiedlich störanfälliger Nutzungen erreicht, ohne dass die eine oder andere Gebietskategorie unzumutbare nutzungsbeschränkende Auflagen erhält.

Die im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet geringere Störanfälligkeit des Mischgebiets ausnutzend, können im Osten des Plangebietes, der vorhandenen Nachfrage folgend weitere gewerbliche Nutzungen etabliert werden und schwerpunktartig die Ansiedlung von Dienstleistungsanbietern, Handwerk und kleingewerbliche Unternehmen gefördert werden.

Die realisierbaren Grundstückszuschnitte im Mischgebiet lassen, unter Beachtung der Maßgabe eines gleichrangigen Nebeneinander der Funktionen Wohnen und verträgliches Gewerbe, gleichwohl eine Wohnbebauung zu, so dass in diesem Bereich ein gleitender, wenig drastischer Übergang vom Gewerbe zum Wohnen realisiert werden wird. Mit der Festsetzung der benachbarten Gebietskategorien GE bzw. WA wird die Gefahr des „Umkippens“ der Mischgebietsflächen in die eine oder andere Richtung alleine durch das Bauflächenangebot zudem deutlich minimiert.

Die größten Plangebietsteile werden dem Planungsziel entsprechend als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei Bauantragsverfahren gelten, da Einschränkungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen nicht festgesetzt werden und auch keine nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen aufgenommen werden, die an die Gewährung von Ausnahmen i.S. § 31(1) BauGB gestellten Anforderungen.

Neben den Festsetzungen zu Baugebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung umfasst der Bebauungsplan zwei weitere Flächen, auf denen bauliche Anlagen zulässig bzw. schon vorhanden sind und dort über die Bauleitplanung im Bestand bzw. ihrer Weiterentwicklung gesichert werden. Zum einen wird auf Grund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses der Bau eines weiteren Kindergartens notwendig, für den, zentral gelegen, eine der Zweckbestimmung entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist.

Zum zweiten sind die im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (im Norden der Plankarte 1) gelegenen Tennisplätze in den Geltungsbereich aufgenommen worden (Flächen für Sportanlagen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) sowie Trauf- und Firsthöhe (TH_{\max} und FH_{\max}).

Dabei beschränkt sich der Bebauungsplan, um die vor dem Hintergrund der Größe und Komplexität des Plangebietes notwendigen Gestaltungsspielräume nicht über Gebühr einzuschränken, auf ein notwendiges Mindestmaß an Vorgaben.

Ähnlich wie in funktionaler Hinsicht erfolgt im Hinblick auf die zu realisierenden Grundflächen und damit die Siedlungsstruktur durch eine abgestufte GRZ ein homogener Übergang aus Richtung der vorhandenen Gewerbeflächen an der Industriestraße hin zu den vorgesehenen Wohnbauflächen im Westen.

Auf Grund der späteren Siedlungsrandlage und eines moderaten Überganges von Siedlungsfläche zum Offenland werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen im Bereich der äußeren Baugrundstücke ebenso reduziert wie die zu realisierenden Traufhöhen.

Während hier außerdem eine Einzelhausbebauung vorgesehen und die Anzahl der zulässigen WE je Wohnung auf 2 begrenzt wird, um unangemessene Verdichtungen in diesen sensibleren Bereichen auszuschließen, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Inneren des Plangebietes (mit Ziffer 6 gekennzeichnete Bauflächen) unter Orientierung an den Vorgaben des § 17 BauNVO großzügiger gefasst.

Mit dem hier gebotenen Rahmen bleibt ein hinreichender Spielraum für eine angemessene bauliche Verdichtung (z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser, ggf. kleine Grundstückszuschnitte), zugleich jedoch auch die Option einer baulichen Realisierung gemäß dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage.

So verbleibt mit den getroffenen Vorgaben in diesen Bereichen grundsätzlich Raum für mindestens eine Einlieger- oder Dachgeschosswohnung.

Von der *zwingenden* Vorschrift zur Verwirklichung verdichteter Bauweisen wird wie bereits angesprochen Abstand genommen.

Eine Analyse des Bedarfs hat ergeben, dass sich eine solche Festsetzung, die vormals vorgesehen war, nicht verwirklicht ist und eine alsbaldige Planänderung erwarten ließe. Gleichwohl bleibt die Option auf eine Errichtung von z.B. Reihenhäuser im zentralen Bereich des Plangebietes grundsätzlich bestehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auch Bereiche erfasst, die über rechtskräftige Bebauungspläne bereits abgedeckt sind, für die nunmehr jedoch teilweise weitere überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen sind und bei denen sich durch die Führung der Verkehrsflächen Änderungen ergeben. Deren Einbeziehung in den Geltungsbereich ist somit aus Gründen der städtebaulichen Integration und aus rechtlichen Gründen sinnvoll und erforderlich.

Die hier geltenden Festsetzungen orientieren sich an den Aussagen des vorstehenden Absatzes, ohne dass sich daraus unzulässige Einschränkungen für die Grundstücksbebauung ergeben.

Insgesamt ergibt sich auch aus den zulässigen Maßen der baulichen Nutzung eine Gebietsgliederung mit einem Bereich intensiverer Grundstücksausnutzungen innerhalb des Gebietes, an das sich, mit Ausnahme des Übergangs zum bestehenden Gewerbe im Osten, nach außen hin lockerer bebaute Bereiche anschließen.

An die Grund- und Geschossflächenzahlen sind die übrigen das Maß der baulichen Nutzung definierenden Festsetzungen angepasst, die in ihrer Summe einen Rahmen für eine der Lage des Baugebiets angemessene, städtebaulich geordnete Bebauung vorgeben.

Die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen basieren bei Wohngebäuden auf der Annahme folgender in Betracht zu ziehender Eingangsgrößen:

- Vollgeschoss(e) mit einer Regelhöhe von 2,75 bis 2,8 m (einschl. Deckenkonstruktion),
- Sockelhöhen von 0 - 0,5 m ,
- Drempehöhen von 0,8 bis 1 m (nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss möglich)
- $\pm 0,5$ m Dachkonstruktion (mit Option für auf- Dach- Dämmung)
- ortsangepasste Dachneigung / ausbaufähiger Spitzgiebel

Da damit ein städtebaulich notwendiger, verbindlicher Rahmen für die Höhenentwicklung im Plangebiet - am Siedlungsrand Frohnhausens - gegeben ist, wird die Vorgabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen für verzichtbar gehalten.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Mit Ausnahme der festgesetzten Mischgebietsflächen gilt grundsätzlich die offene Bauweise i.S. der Baunutzungsverordnung, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten

(§ 22 BauNVO). Um städtebaulich unerwünschten Entwicklungen im Bereich der Mischgebiete im Übergangsbereich zum WA, d.h. den allgemein aufgelockerter zu gestaltenden Baugebieten entgegenwirken zu können, wird hier die offene Bauweise weitergehend definiert („abweichende Bauweise“) und bestimmt, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf.

In den Randbereichen des Plangebiets ist zur Vermeidung einer optischen Barriere und zur städtebaulich geordneten Ortsrandgestaltung eine aufgelockerte Bauweise zu realisieren.

Der Sicherstellung dieses Ziels dienen die Festsetzungen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Entsprechendes gilt für die Bereiche beidseitig des Goldbaches, wodurch Quartiere mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität zu entwickeln sind.

Die anderen Gebietsteile bieten, da hier keinerlei Vorgaben für bestimmte Haustypen gegeben werden, der freien Gestaltung größeren Spielraum.

Die Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

Ausnahme bildet hierbei lediglich der Einfahrtbereich von der Kreisstraße 48, wo eben diese Situation durch das Entstehen eines mehr oder weniger homogenen Straßenbildes mit Hilfe der Vorgabe einer Hauptfirstrichtung betont werden soll.

Die Festsetzung der Baugrenzen selbst erfolgt vor dem Hintergrund, entlang der wichtigsten Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) durch einen etwas vergrößerten Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 5 m optische Freiräume zu erhalten und eine zu enge Bebauung aus gestalterischen, verkehrlichen (u.a. auch LKW- Verkehr) als auch aus klimatischen Gründen zu vermeiden.

Im Übrigen erfolgt die Vorgabe der überbaubaren Flächen durch Baugrenze in konsequenter Umsetzung der benannten allgemeinen Zielsetzung nach einem Offenhalten von Gestaltungsspielräumen und insofern in einem generellen Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Größe des Gebiets und die zu erwartenden Einwohnerzahlen machen zukünftig den Bau eines weiteren Kindergartens notwendig.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan der Zweckbestimmung entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich der standörtlichen Lage wird dem Aspekt einer engen funktionalen und infrastrukturellen Verbindung mit der Goldbachschule und dem vorgesehenen Kinderspielplatz besondere Beachtung geschenkt.

So wird beispielsweise im Bereich der Schule die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes erwogen; ein Anschluss des späteren Kindergartens ist in Erwägung zu ziehen.

Durch die vorgesehenen Fußwegeverbindungen ist eine schnelle Erreichbarkeit aller drei Funktionsbereiche sicherzustellen; im Bereich der Planstraße B wird empfohlen eine Querungshilfe zu errichten.

4.5 Flächen für Sportanlagen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die vorhandene Tennisanlage in den Bebauungsplan integriert worden. Damit wird über das Planungsrecht der Bestand, d.h. die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sowie die ausgeübte Nutzung erfasst und auch langfristig gesichert.

Da die vorhandene Anlage zumindest theoretisch den inhaltlichen Rahmen von Grünfläche i.S. § 9(1)15 BauGB (d.h. von „begrünter Flächen“) sprengt und zur Schaffung einer eindeutigen Rechtssicherheit, wird der Bereich als Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9(1)5 BauGB mit der beigeordneten Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt.

Demnach, und dies wird mit der Festsetzung 2.2 explizit festgelegt, sind innerhalb der Fläche alle zur Vereinsausübung notwendigen Einrichtungen einschließlich Flutlichtanlagen, Vereinsgebäude und Stellplätzen zulässig.

Um unangemessene Höhenentwicklungen bei Ergänzungs- und Ersatzbebauung und damit erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Eine ungeordnete Entwicklung ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Situation, der Lage und Anordnung der vorhandenen Tennisplätze sowie dem kaum vorhandenen Potenzial an Erweiterungsfläche weitgehend auszuschließen; insofern sind weitergehende Maßfestsetzungen verzichtbar.

4.6 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 48 und von der Industriestraße bzw. zur Straße „Erlenheck“ über die Planstraßen A und B; eine weitere Anbindung des Plangebietes erfolgt aus der Altortslage über den verlängerten Kirchweg.

Mit der durchgängig geplanten Verbindung von der Kreisstraße zur Industriestraße bleiben die gegenwärtig vorhandenen Wohngebäude und -bereiche von dem zu erwartenden Verkehr weitgehend unbelastet, die Belastung für die neu vorgesehenen Wohnquartiere werden so weit als möglich minimiert; der weit überwiegende Teil des geplanten WA bleibt von einem potenziellen Durchgangsverkehr vollständig ausgenommen.

Gleichwohl wird im Zuge der Realisierung ein Hauptaugenmerk auf den Aspekt der Verkehrslenkung zu legen sein, um insbesondere gewerblichen Verkehr so weit wie möglich aus den Wohnquartieren herauszuhalten und über die Industriestraße den gewerblich nutzbaren Bauflächen möglichst unmittelbar zuzuführen.

Von dieser Haupteerschließungs- bzw. Sammelstraße zweigen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzte Erschließungsstraßen ab, die mit lediglich einer Ausnahme einen jeweiligen Ringschluss bzw. Rundfahrmöglichkeiten bilden.

Neben dem grundsätzlichen Aspekt einer übersichtlichen und nachvollziehbaren Verkehrserschließung begünstigt dies (unter der Voraussetzung eines konsequenten verkehrsberuhigten Ausbaues) einen reinen Ziel- und Quellverkehr, eröffnet zugleich jedoch Müllabfuhr und sonstigen Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie dem Rettungswesen sinnvolle Zu- und Rundfahrmöglichkeiten.

Zudem erleichtert dies die Erschließbarkeit in infrastruktureller Hinsicht (Kanalisation etc.).

Lediglich der zentrale Bereich östlich der Kreisstraße wird durch eine Stichstraße mit ausreichend groß dimensionierter Wendeanlage erschlossen, wobei der Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden bzw. der Minimierung des Anteiles an öffentlicher Erschließungsfläche sowie die Entwicklung attraktiver und ruhiger Wohnquartiere im Vordergrund stehen.

Die Königsberger Straße mündet aktuell direkt in die Kreisstraße. Die vorhandene Einmündung wird nach Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung nach Norden verlegt. Die Verlegung ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass westlich der K 48 weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen liegen, für die zu einem späteren Zeitpunkt die Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Ein Ausbau der vorhandenen Einmündung zu einer Kreuzung ist nicht möglich, da wegen der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten eine sinnvolle innere Gebietserschließung und Auf-

teilung nicht mehr möglich wäre.

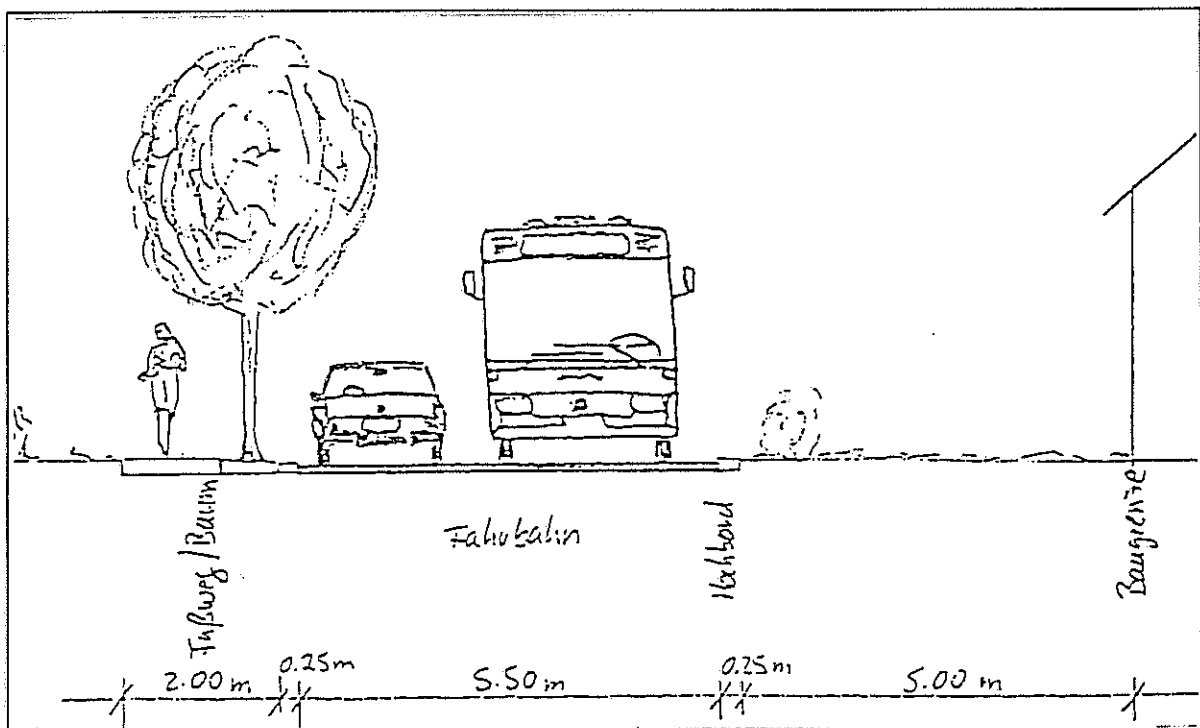
Die bestehende, befestigte Königsberger Straße unmittelbar nördliche/ nordöstlich der Goldbachschule bleibt jedoch bestehen, ihr kommt für den Anliegerverkehr, die angebauten Wohngebäude und die Goldbachschule, eine erschließende Funktion zu. Die vormalige Anbindung an die Kreisstraße wird durch die Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zukünftig aufgehoben.

Die vorgesehene Verkehrsraumbreiten verfolgen, unter Orientierung an den Inhalten der EAE 85, die grundsätzliche Bereitstellung ausreichender Flächen für z.B. eine Durchfahrbarkeit des Gebiets durch Linienbusse (Anschluss an den ÖPNV), zugleich jedoch eine Minimierung der notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie der mehr oder weniger vollversiegelten Flächen.

Dabei bleibt die konkrete Ausgestaltung generell der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

Anhaltspunkte für die Straßengestaltung liefern die nachfolgenden Abbildungen.

Beispielhafter Gestaltungsvorschlag für Haupteerschließungsstraße (Planstraße A/ B)

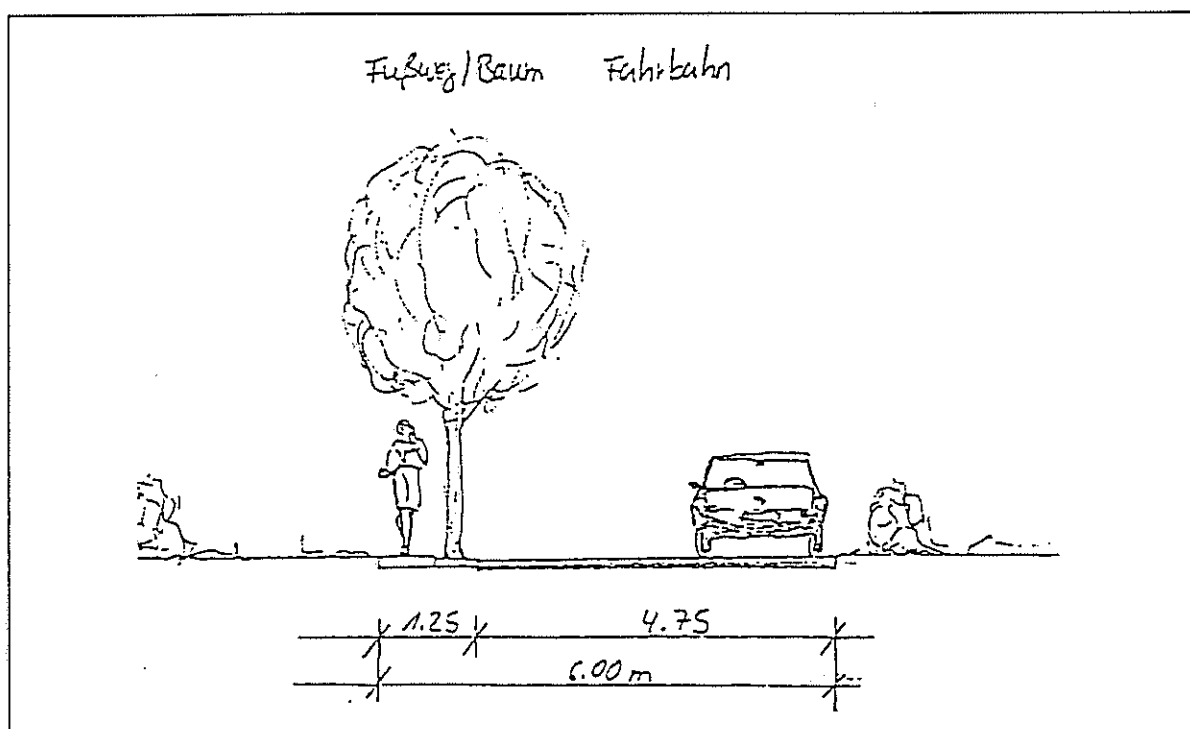


Die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs ausnutzend, werden die schmalere Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche definiert.

Damit gehen gewisse Rahmenbedingungen bezüglich der Straßenraumgestaltung einher, wie z.B. die Pflasterung großer Teilbereiche, das Offenhalten von Boden, das Anlegen von Pflanzbereichen,

der niveaugleiche Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen oder auch das Aufstellen von Ruhebänken oder Kinderspielgeräten in dafür geeigneten Abschnitten. Diesen Festsetzungen liegt die Überlegung zu Grunde, den öffentlichen Raum städtebaulich ansprechend und als zusätzlichen Aufenthaltsraum zu gestalten, der in die Aktivitäten der Bewohner einbezogen werden kann. Darüber hinaus wirkt die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingriffsmindernd.

Gestaltungsvorschlag für untergeordnete Erschließungsstraße



Ergänzt werden die Straßenverkehrsflächen um Fußwege, die die Funktionsbereiche Schule, Kindergarten und Spielplatz sowie die Teilflächen dieseits und jenseits des Goldbaches mit dem begleitenden Schutzstreifen verbinden sowie die fußläufige Zuwegung aus dem Plangebiet zu den angrenzenden Freiräumen darstellen und so der Kurzeiterholung dienen.

Die Wegeparzelle 483/1 (derzeit asphaltierter Feldweg) bleibt im nördlichen Teil im Bestand erhalten. Der Weg ist für die Anbindung der vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Tennisanlage) erforderlich.

4.7 Grünflächen

Im zentralen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, der insbesondere den Bedürfnissen kleinerer Kinder entsprechend zu gestalten sein wird.

Dabei wird angeregt und empfohlen, weitgehend auf vorgefertigte industrielle Spielgeräte zu verzichten und stärker natürliche Elemente wie Baumstämme und Findlinge einzusetzen und bei der Bepflanzung auf einheimische, robuste („bespielbare“) Pflanzenarten wie Weiden, Hasel usw. zurückzugreifen, um die natürlichen Bewegungsabläufe zu fördern und die Fläche möglichst naturnah gestalten zu können.

4.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie stadtoökologische Festsetzungen

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, die gemäß den Bestimmungen des Naturschutzrechtes auszugleichen sind.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Planungsbeitrages - *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege* -, auf den verwiesen wird, durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1(6) BauGB.

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten und der fachrechtlichen Rahmenbedingungen liegt im Bereich der Plankarte 1 ein wesentlicher Schwerpunkt in der Erhaltung und Weiterentwicklung gewässerbegleitender Biototypen und der Entwicklung von Biotopstrukturen im Übergangsbereich zum umgebenden Offenland, wodurch auch eine angemessene Einbindung des Plangebietes in die Landschaft verfolgt wird.

Ausgleichsflächen im Bereich der Tennisplätze sowie die externen Ausgleichsflächen (Plankarten 2 und 3) verfolgen insbesondere extensive Grünlandstrukturen und Streuobstentwicklung unter Verbesserung der Gewässerstrukturgüte sowie einen sturkturreichen Übergang vom Offenland zum Wald als Entwicklungsziel. Es wird auf den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Neben den naturschutzorientierten Festsetzungen werden Maßgaben formuliert, die neben ihrer stadtgestalterischen auch eingriffsmindernden Wirkungen entfalten.

So wird eine wasserdurchlässige Befestigung aller geeigneter Nebenflächen wie Fußwege, Garagenzufahrten, Hofflächen etc. festgesetzt, um Versickerungsmöglichkeiten ebenso offen zu halten wie eine teilweise Begrünung.

Die Überstellung von PKW- Stellplätzen mit Laubbäumen und die Vorgabe einer Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen (auf Grundlage der HBO) dienen, neben natürlich der ökologischen, eingriffsminimierenden Wirkung, der Wohnumfeldverbesserung mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf die Wohnqualität.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf Festsetzungen nach § 9(1)20 und 25 auf die gegebenen ökologischen Wechselwirkungen hinzuweisen.

Im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) befinden sich Biotopflächen bzw. Landschaftsbestandteile die dem Schutz des § 23 HENatG unterstellt sind; insofern sind die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 3 HENatG berührt.

Auf Grund überwiegender Gründe des Gemeinwohls wurde durch das Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 04.08.1999 die biotopschutzrechtliche Befreiung für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen und Zerstörungen von geschützten Lebensräumen erteilt. Ausgenommen davon sind die Flurstücke 281 – 284 westlich der bestehenden Tennisanlage; der entsprechende Teilbereich wurde daher vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

Nachdem im Folgenden sich eine teilweise Nicht-Umsetzbarkeit der ursprünglich angedachten Maßnahmen im Bereich der Plankarte 3 herausstellte, werden, gemäß Abstimmung mit den zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden, die betroffenen Teilflächen vom Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung ausgenommen und sind damit nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das damit einhergehende Kompensationsdefizit wird an anderer Stelle, durch Beseitigung von standortfremden Fichtenriegeln im „Hundsachtal“, aufgefangen; entsprechendes findet seine Fixierung in der biotopschutzrechtlichen Befreiung nach § 23(4) HENatG. Der demgemäß geänderte Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen wurde mit Datum vom 27.12.2000 erteilt.

4.9 Zuordnungsfestsetzung

§ 135a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Dieses Verursacherprinzip ist in all den Fällen unmittelbar anwendbar, in denen die Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst durchzuführen sind oder in denen ein Vorhabenträger alle durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe verwirklicht.

In allen anderen Fallkonstellationen ist § 135a Abs. 2 BauGB anwendbar, wonach die Gemeinde die Kompensationsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchführen und auch die erforderlichen Flächen bereitstellen soll.

Die Umlegung der Kosten kann durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder durch Anwendung der Kostenerstattungssatzung erfolgen. Voraussetzung für die Kostenumlegung durch Satzung ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9(1a) BauGB, mit der die Kompensationsmaßnahmen dem Baugebiet zugeordnet werden.

Teilflächen sind gekennzeichnet als Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Damit wird i.S. Ziffer 3.5 des Erlasses das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 27.04.1994 klargestellt, welche Flächen der Kompensation für die örtlichen Verkehrsflächen dienen.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden in § 87 (Örtliche Bauvorschriften) durch Satzung besondere Vorschriften zu erlassen. Damit ist - bezogen auf die Aufstellung neuer Bebauungspläne - eine weitere Möglichkeit gegeben, Einfluss auf eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung zu nehmen und begründete Forderungen in der Planung stärker umzusetzen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9(4) BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Gestaltungssatzung).

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften beschränken sich auf ein Mindestmaß und dienen der Ergänzung der Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Vereinheitlichung des äußeren Erscheinungsbildes ist nur insoweit angestrebt, als die Dachlandschaft insgesamt aus geeigneten Dächern bestehen soll.

Durch die Vorgabe der Dachneigung soll insbesondere die Verhältnismäßigkeit von Haus und Dach im Erscheinungsbild gewährleistet werden und gleichzeitig die Nutzung der Dachräume in dem nach § 2(3) HBO zulässigen Umfang ermöglichen.

Grobe Unmaßstäblichkeiten durch Dachaufbauten oder -einschnitte sollen durch entsprechende Maßgaben verhindert werden.

Bei Gewerbebauten sind deutliche Abweichungen dann möglich, wenn Maßnahmen zur Dachbegrünungen oder, als nachrangige Alternative, ein adäquater Begrünungsausgleich geschaffen wird.

Werbeanlagen

Insbesondere wegen des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbebaufläche erscheinen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen sinnvoll und notwendig. Damit sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes verhindert werden und auch in dieser Hinsicht ein moderater Übergang von „Gewerbe“ zu „Wohnen“ gewährleistet werden.

Gestaltung von Einfriedungen

Die Größe und mehr oder weniger kompakte Aufteilung des Plangebiets und die damit in zumindest Teilbereichen einhergehende optische Einengung im Straßenraum wird durch die Bestimmung zur bevorzugten Verwendung von Laubstrauchhecken und den Verzicht von Sockel bzw. massive Einfriedungen gemildert. Die Möglichkeit zur Abgrenzung der Privatsphäre gegenüber der Öffentlichkeit bleibt gleichwohl grundsätzlich erhalten.

Allgemein sind Einfriedungen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte (Lebensraumvernetzung) zu gestalten (Mindestbodenabstand, vorzugsweise Laubstrauchhecken).

Verwendung von Niederschlagswasser

Die formulierte Bestimmung setzt naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich motivierte Empfehlungen um.

Hierbei ist beachtlich, dass die Verwendung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken zwar schon Bestandteil selbstständiger gesetzlicher Regelungen ist, die hier aber nochmals aufgegriffen wird, um deren Umsetzung zu sichern und auch um Anreize zu ökologischem, ressourcenschonendem Handeln zu geben.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden Effektivität zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit wird ein Mindestfassungsvermögen der Zisternen festgelegt.

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Dem in § 1a Abs. 1 BauGB normierten Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der Bodenversiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und wasserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Nebenflächen Rechnung getragen. Teilweise werden die in der Baunutzungsverordnung ermöglichten Ausnutzungsgrade unterschritten, darüber hinaus ist im Zuge der Realisierung auch im sonstigen Plangebiet von einer überwiegenden Unterschreitung der Werte auszugehen.

Der Minimierung der Flächeninanspruchnahme dient auch die ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeiten zur Verdichtung und Dachgeschossausbau, ohne gleichwohl am vorhandenen Bedarf „vorbei zu planen“.

Über die §§ 1(5) Nr. 7, 1a BauGB und § 8a BNatSchG ist die Berücksichtigung ökologischer und naturschutzfachlicher Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gesichert. Über die naturschutzfachlichen Belange ist auf der Grundlage des Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Nutzungen ermöglicht, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zur Aufbereitung des Abwägungsmaterials und zur Berücksichtigung der Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die über § 8a BNatSchG auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert ist, wurde ein detaillierter landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Hierin werden nach Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes diesem die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt und Empfehlungen zu Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich gegeben.

Diese Empfehlungen sind weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen worden (vgl. Kap. 4.8 sowie landschaftspflegerischer Planungsbeitrag).

Neben dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag stellt das ökologische Gesamtkonzept für die Grünlandbereiche der „Struth“ eine wichtige Abwägungsgrundlage dar. In dem hier kartierten Großbereich werden die Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB) bereitgestellt und durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert.

Im Bereich des Teilgeltungsbereiches – Plankarte 3 – erfolgt die Umsetzung der (verbliebenen) Kompensationsmaßnahmen im engen Kontext mit dem flächenhaften Naturdenkmal „Wachholderheide/ Streuobstterrassen Ober dem Scheid“ (vgl. Pkt. 4.8).

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Für den Bebauungsplan sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Aussagen bedeutsam:

a) Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes in der Hochzone erforderlich, wofür ein entsprechender Entwurf aufzustellen ist und gem. § 50 HWG zur Genehmigung vorgelegt wird.

Die Versorgung erfolgt vom Hochbehälter „Ludwigs-Zuversicht“, der in nördlicher Verlängerung der Industriestraße liegt; von dort erfolgt die Ringverbindung ausgehend von der Industriestraße über Erlenheck, die im Bebauungsplan vorgesehene Haupterschließungsstraßen zur Kreisstraße 48 und zum vorhandenen „Neubaugebiet“ westlich der Kreisstraße.

Auf Grund der Lage und Kapazität des Hochbehälters ist von davon auszugehen, dass ein mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes (einschließlich) Löschwasser zu gewährleisten ist.

Eine überschlägige Berechnung unter Zugrundelegung von durchschnittlichen Verbrauchswerten ergibt für die ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke folgenden Frischwasserbedarf:

Unter der Annahme von zusätzlich rd. 250 Wohneinheiten (durchschnittl. 1,5 WE/ Baugrundstück) x 2,4 Personen/WE ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 600 Personen.

Bei einem Verbrauch von 125 l/ Person/ Tag ergibt sich ein Frischwasserbedarf von 27.375 cbm/Jahr.

Die Festsetzung, dass Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden ist, reduziert den Frischwasserbedarf.. Es wird eine Substitutionsmenge von 20 l Toilettenspülung und 5 l Gartenbewässerung je Person und Tag angenommen, zusammen also 25 l/Person/Tag des Wasserbedarfs (diese Menge kann bei Verwendung des Brauchwassers zum Wäsche waschen weiter erhöht werden). Die Substitutionsmenge wird von dem errechneten Wasserbedarf abgezogen, so dass sich ein überschlägiger Frischwasserbedarf von 21.000 cbm/Jahr ergibt.

Hierbei unberücksichtigt sind die gewerblichen Bauflächen und die Mischgebietsflächen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW W 405 sicherzustellen.

Danach sind für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen.

Als Löschwassermenge werden für das geplante Gebiet 1.600 Liter/ Minute über 120 Minuten = 192 m³ benötigt. Wenn die öffentliche Wasserversorgung die Bedarfsmenge nicht gewährleistet, ist die Fehlmenge mittels Zisternen, Löschteich oder anderen offenen Wasserentnahmestellen in einem Umkreis von max. 250 m um das Brandobjektbereich zu stellen.

b) Entwässerung/Abwasserreinigung

Die Entwässerung erfolgt durch Ausbau und zumindest teilweisen Austausch der Ortskanalisation. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan wird für den Stadtteil Frohnhausen ein neuer Gesamtentwurf erforderlich.

Im Rahmen dessen ist auch zu prüfen ob und inwieweit die Vorflut des Goldbaches zur Abführung von Niederschlagswasser in der Lage ist.

Durch die verbindlich festgeschriebene Brauchwassernutzung ist von einer deutlichen Verringerung der Abwassermenge auszugehen (s.u.).

c) Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

d) Altflächen/ Altablagerungen

Altflächen bzw. Altablagerungen liegen nach Kenntnis der Stadt Dillenburg sowie des Staatlichen Umweltamtes beim RP Gießen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches an folgenden Standorten vor:

Im Bereich der Plankarte 2 (ausschließlich Flächen für Kompensationsmaßnahmen) befindet sich der *ehemalige, illegale Müllplatz Frohnhausen – Goldbachshain* (Flur 18, Flst.14/2); bekannte Ablagerungen sind Bauschutt, Grünabfall, Hausmüll, Schrott.

Im Bereich der Plankarte 3 befindet sich als Altablagerung die ehemalige Erd- und Bauschuttdeponie *Ober dem Scheid* (Flur 18, Flst. 15/1/2), die seit einiger Zeit rekultiviert ist.

Beide Standorte sind in der Plankarte 2 bzw. Plankarte 3 durch Signatur bezeichnet.

Außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Plankarte 3 befindet sich die

gleichfalls rekultivierte ehemalige *Erd- und Bauschuttdeponie Frohnhausen - Stockland* (Flur 18, Flste. 15/1 und 47/8)

Zudem sind durch die Altflächendatei 5 Altstandorte erfasst, die allesamt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Es handelt sich dabei um Betriebsstandorte, die teilweise als solche nicht mehr existent sind.

Im Einzelnen sind nach Kenntnis der Stadt Dillenburg folgende Altstandorte bekannt:

- Königsberger Straße 2 (Herstellung u. Vertrieb von Mess- u. Regelanlagen – nach Kenntnis der Stadt nicht mehr existent),
- Königsberger Straße 8 (Rollladenbau, Alu- Fenster u. Türen – nach Kenntnis der Stadt heute Wohnhaus),
- Königsberger Straße 5 (bestehender Heizungs-/ Sanitärbetrieb),
- Königsberger Straße 9 (Schrotthandel – nach Kenntnis der Stadt heute Wohnhaus),
- Industriestraße 13 (Viehhandel, bestehender Betrieb, in größerer Entfernung nordöstl. des Plangebietes).

Ein Gefährdungspotenzial ist insgesamt nicht erkennbar.

e) Fremdwasserreduzierung/Trinkwassersubstitution

Bestehende Möglichkeiten zur Trinkwassersubstitution sollen ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund ist auf der Grundlage des § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HBO im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen worden, dass anfallendes Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwenden ist. Einsatzbereich ergeben sich im Plangebiet für Toilettenanlagen und für die Gartenbewässerung sowie zum Wäsche waschen. Hinsichtlich der quantitativen Auswirkungen wird auf Pkt. a) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 2001 eine Verbindung von Brauchwassersystemen und der öffentlichen Trinkwassersysteme aus seuchenhygienischen Gründen nicht statthaft ist. Aus Sicherheitsgründen sollen Maßnahmen ergriffen werden wie eindeutige Kennzeichnung der Zapfstellen, kindersichere Ausführung frei zugänglicher Entnahmestellen, Verwendung unterschiedlicher Rohrmaterialien für Trink- und Brauchwasserleitungen bzw. farblich eindeutige Kennzeichnung der Systeme, Hinweis auf Regenwasseranlage im Bereich der Hausanschlussleitung, Nachspeisung der Regenwasserzisterne gem. DIN 1988.

Unabhängig von Bauleitplanverfahren fördert die Stadt Dillenburg den Bau von Zisternen in einer Höhe bis zu 40% bzw. DM 2.500,--. Anreize zum Wassersparen in Altbauten bestehen über die Förderung zum Einbau von Wasserspararmaturen getrennte Wasserzähler.

Der Minimierung von Fremdwassereinträgen in das Kanalnetz und somit in die Kläranlage dient die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind, und dass das hier anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern ist.

5.3 Bergbau/Baugrund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt, in dem nach Mitteilung des Bergamts Weilburg (Stellungnahme v. 09.04.1996) geringfügige Schürf-arbeiten stattgefunden haben, deren Lage aber nicht bekannt ist.

Daher ist bei Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. müssen entsprechende Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

Im Geltungsbereich sind unter nach Nordwesten hin geringmächtiger werdendem tonigem bis sandigem, z.T. steinigem sowie örtlich lößhaltigem Lehm quartären Alters Sandsteine und Quarzite des Devon zu erwarten. Diese können in der Oberzone entfestigt sein.

Vor allem im Nordwesten des Plangebiets muss beim Baugrubenaushub mit Fels gerechnet werden. Geotechnische Belange stehen der Planung allgemein jedoch nicht entgegen (Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Bodenforschung vom 30.04.1996).

5.4 Landwirtschaft

Gegen die Planung hat das Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft (ARLL) Wetzlar Bedenken dahingehend geltend gemacht, dass die Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen überdimensioniert seien.

Diese Flächen nehmen in der Standorteignung für landbauliche Nutzung mit der Zuordnung zu den Klassen A2, G2 und G3 eine Mittelstellung ein.

Die Bestandsaufnahmen belegen, dass Ackerflächen nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Die Bereiche unterliegen nahezu vollständig der Grünlandnutzung, zu großen Flächenanteilen auch zu Freizeitwecken. Die für die Entwicklung der Flächen getroffenen Maßnahmen erlauben z.T. auch weiterhin eine - wenn auch extensive - landwirtschaftliche Nutzung, sei es als Mähgrünland oder als Weideland.

Hinsichtlich der Flächengröße ist auf die naturschutzfachliche Wertigkeit sowohl der Bauflächen als auch der Kompensationsflächen abzustellen, die in der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme dokumentiert ist und Eingang in der Eingriffs- Ausgleichsbeurteilung findet. Aus der aus naturschutzfachlicher Sicht relativ hohen Wertigkeit aller Flächen ergibt sich ein großer Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen, da zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffswirkungen an anderer Stelle eine Aufwertung erreicht werden muss, um den rechtlich normierten Planungsanforderungen Rechnung tragen zu können. Aus dem Umstand, dass eine Wertsteigerung in vergleichsweise geringerem Umfang möglich ist, resultiert der relativ große Flächenbedarf.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an die freie Strecke der Kreisstraße K 48 an. Gemäß § 23 HStrG ist entlang von Kreisstraßen außerorts in einem 15 m tiefen Streifen, gemessen ab der befestigten Fahrbahn, die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig, ebenso die Anlage von Zufahrten.

Auf diese Rechtsvorschrift abgestellt sind die festgesetzten Baugrenzen, so dass den Anforderungen des § 23 HStrG Rechnung getragen ist. Die Errichtung von Zufahrten, die gemäß § 62 HBO baugenehmigungspflichtig wären, ist durch die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft parallel der Kreisstraße ausgeschlossen. Unterstützt wird dies zudem durch durchgehend festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

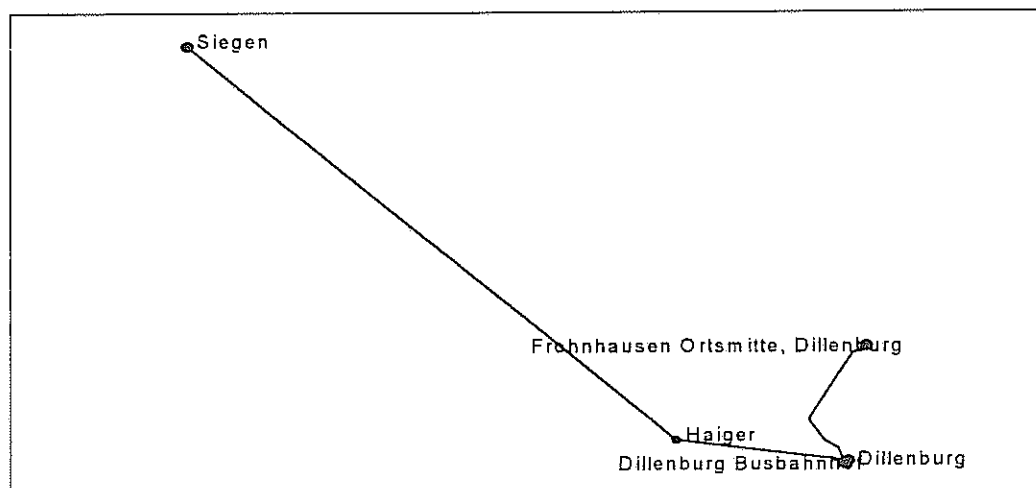
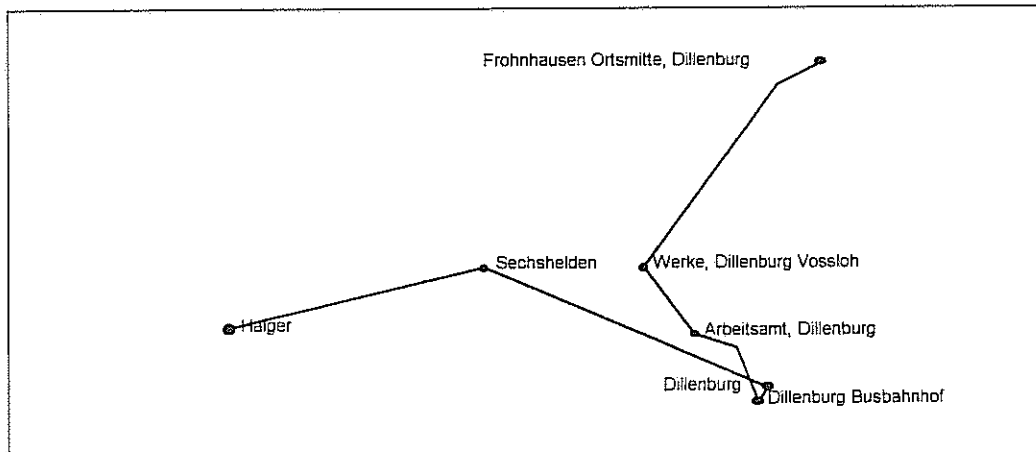
Seitens des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg wurde einer Anbindung des Plangebietes etwa 50 m nördlich der derzeitigen Einmündung der Königberger Straße grundsätzlich zugestimmt; eine durch die parlamentarischen Gremien für erforderlich erachtete weitere Anbindung im Norden des geplanten Baugebietes wird durch das ASV aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sowie der topografischen Situation (Gefällstrecke) abgelehnt und ist nicht zustimmungsfähig. Die Anbindung der Königsberger Straße an die Kreisstraße ist ebenfalls zu schließen.

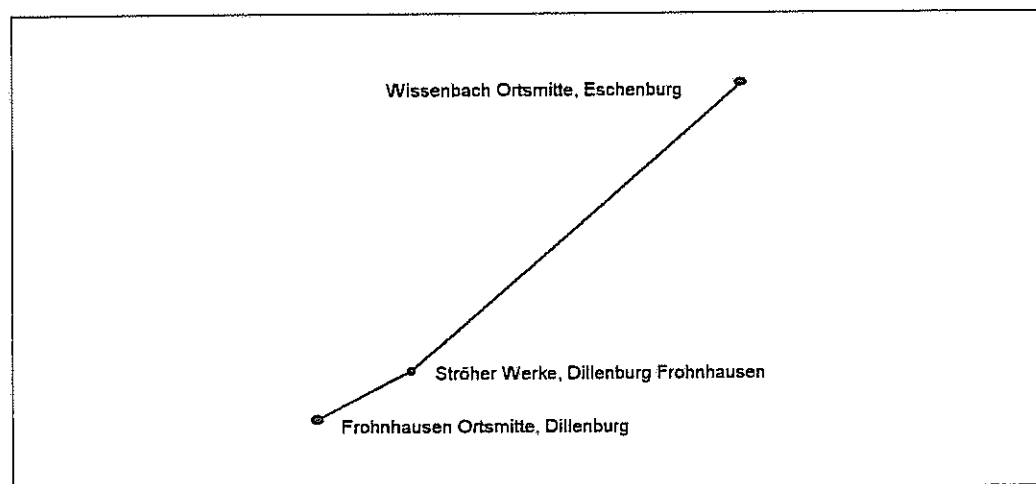
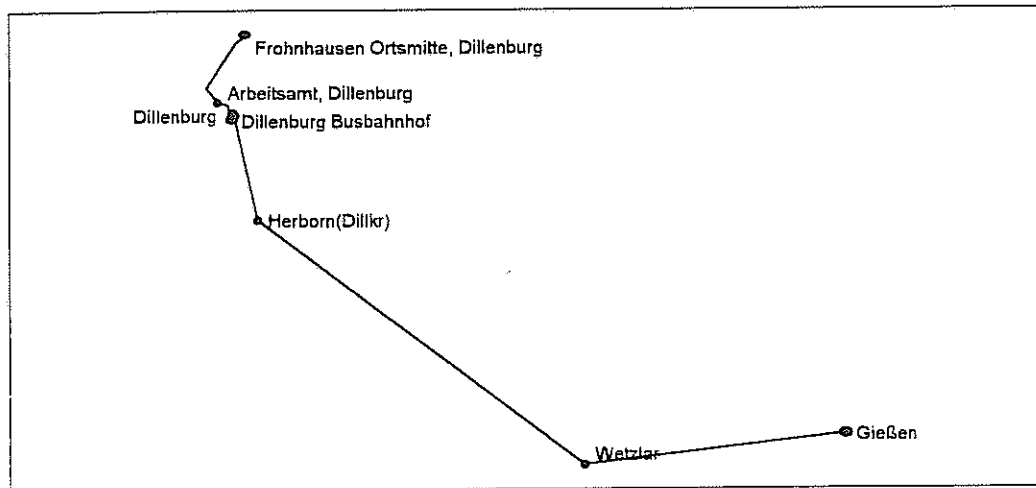
Zukünftig soll das Baugebiet vom Stadtbus durchfahren werden, z.Zt. bestehen für Frohnhausen werktags die nachfolgend aufgelisteten ÖPNV-Verbindungen.

Übersicht: ÖPNV-Verbindungen (Auswahl)

Verbindung	Anzahl	1. Fahrt	letzte Fahrt
Frohnhausen→Dillenburg	29	5:18	20:51
Dillenburg→Frohnhausen	28	5:10	21:20
Frohnhausen→Haiger	21	5:18	20:51
Haiger→Frohnhausen	21	5:46	22:10
Frohnhausen→Siegen	19	5:18	20:51
Siegen→Frohnhausen	20	5:18	21:53
Frohnhausen→Wetzlar	22	5:18	20:51
Wetzlar→Frohnhausen	20	0:38	20:04
Frohnhausen→Gießen	21	5:18	20:51
Gießen→Frohnhausen	20	0:27	19:53
Frohnhausen→Wissenbach	29	5:19	21:28
Wissenbach→Frohnhausen	29	5:14	20:47

ÖPNV-Verbindungen von/ nach Frohnhausen





5.6 Immissionsschutz

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet Industriestraße sowie der Sportplatzbereich an den Planbereich an. Im Plangebiet selbst ist zunächst ein Teilbereich als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um den Bestand und die Weiterentwicklung des hier ansässigen Unternehmens sicherstellen und weitere verträgliche, kleinstrukturierte Betriebe ansiedeln zu können.

Daran schließt sich ein Mischgebiet an, das als Art „Versorgungsbereich“ (vgl. Abschnitt 3.1) entwickelt werden kann, mit einem dementsprechend hohen Anteil wohngebietsverträglicher gewerblicher Nutzungen, Dienstleistungen und Handwerk.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Obere Industriestraße“ (Gewerbegebiet) wurden dort auf Anregung des ehemaligen Staatlichen Amtes für Immissions- und Strahlenschutz in Gewerbegebietsflächen Baulinien festgesetzt, ergänzt um die Bestimmung, dass Lichtöffnungen ausschließlich in Form feststehender Fensterflügel zulässig sind.

Der Abstand zwischen den gewerblichen Nutzungen und der nächstgelegenen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet beträgt rd. 90 – 100 m.

Um potenzielle Konflikte zwischen der vorgesehenen Wohnnutzung und der gegenwärtig wie zukünftig ausgeübten gewerblichen Nutzung im östlichen und nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet sowie den beiden Fußballplätzen im Osten und den Tennisplätzen im Norden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen, wurde durch das Staatliche Umweltamt beim RP Gießen, die Überprüfung der Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte (TA-Lärm, 18. BImSchV) im Bereich der späteren Wohnflächen gefordert.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden in Abstimmung mit dem Staatl. Umweltamt insbesondere drei Betriebe/ Betriebsflächen mit den vermeintlich kritischsten Lärmemissionen genauer untersucht und beurteilt.

Dabei wurden Halleninnenpegel durch Messungen festgestellt sowie theoretische Emissionsansätze unter Berücksichtigung der Betreiberangaben bestimmt.

Auf den sonstigen Gewerbeflächen sollten pauschalisierende flächenbezogene Schallleistungspegel zu Grunde gelegt werden.

Als Ergebnis des Gutachtens im Hinblick auf den Aspekt Sportlärm ist festzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auch in den Ruhezeiten eingehalten werden können.

Zur Verwertung von geeignetem Erdaushubmaterial im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist hier, entlang der westlichen Grenze des Sportgeländes, die Aufschüttung eines Erdwalles festgesetzt. Mit einer festgesetzten Mindesthöhe und der vorgesehenen geschlossenen Bepflanzung leistet dieser zudem einen deutlichen Beitrag zur weiteren Minimierung der Immissionsbelastungen.

Bezüglich des Gewerbelärms können nach dem Gutachten die Immissionsrichtwerte in den geplanten Misch- und Wohngebietsflächen auch ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer zukünftigen Bebauung während des Tageszeitraumes eingehalten werden.

In der Nachtzeit werden die notwendigen Mindestabstände zu den geplanten Bauflächen durch den Speditionsbetrieb am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes bestimmt.

Daher wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes zur erneuten Entwurfsfassung zur Minimierung der Immissionsbelastung an der südlichen und westlichen Grenze des Betriebsgeländes eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem bestehenden Betriebsgelände (damit insbesondere Abschirmung von Motorenlärm) zur Festsetzung gebracht.

Die westlich und südwestlich angrenzenden Mischgebietsflächen werden als städtebaulich-funktionaler Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet sowie bedarfsorientiert vergrößert.

Im Bereich der geplanten, eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wird zudem ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt, der eine zusätzliche Belastung für die spätere Wohnbevölkerung gänzlich ausschließt.

Zur weiteren Minimierung möglicher Immissionsbelastungen und zur Verwendung von anfallendem Erdaushub (vgl. auch § 202 BauGB) wird am nördlichen Rand des Baugebietes die Aufschüttung eines Erdwalles vorgesehen und festgesetzt. Der natürlichen Topografie folgend, steigt der Wall von West nach Ost an und erreicht hier eine Höhe von 3 m über dem gewachsenen Gelände. Der Wall es mit einer dichten Laubstrauchhecke zu bepflanzen. Durch diese Gesamtmaßnahme wird im Übrigen der Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild in besonderer Weise Rechnung getragen.

Durch den vorstehend skizzierten, auf der Grundlage der Ergebnisse des Lärmgutachtens getroffenen Festsetzungskatalog zum Lärmimmissionsschutz und nicht zuletzt auch auf Grund der Situation, dass die Wohnbauflächen außerhalb des hauptsächlichen Immissionseinflussbereiches in einer Nebenwindrichtung liegen, ist davon auszugehen, dass die beachtlichen Bestimmungen des Immissionsschutzrechtes und des BauGB im Bebauungsplan nunmehr hinreichend berücksichtigt sind.

6. Bodenordnung, Sicherung der Planung

Die Stadt Dillenburg ist bestrebt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke zu erwerben, um den Bebauungsplan wirtschaftlich umsetzen zu können, Bodenspekulationen vorzubeugen und den Wohnbaulandbedarf möglichst kostengünstig befriedigen zu können.

Im Zuge der Planumsetzung wird daher angestrebt, mit den Alteigentümern einvernehmliche Lösungen zu erzielen, die bodenordnende Maßnahmen i.S. des Baugesetzbuchs nicht erforderlich machen.

Gleichwohl begründet der Bebauungsplan mit seiner Rechtskraft die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des BauGB (§ 45 ff).

7. Flächenbilanz

Flächenpro-
 zentanteile,
 gerundet

(Geltungsbereich der Plankarte 1)

Grundstücksfläche:		12,872 ha	64,9 %
	<i>davon:</i>		
	- GE (bestehend)	0,355 ha	
	- GEE	0,590 ha	
	- MI	1,528 ha	
	- WA	10,399 ha	
Gemeinbedarfsfläche, Kindergarten:		0,240 ha	1,2 %
Fläche für Sportanlagen, Tennisanlage:		0,688 ha	3,5 %
Verkehrsflächen:		2,6764 ha	13,5 %
	<i>davon:</i>		
	- Straßenverkehrsfläche	1,7856 ha	
	- Anliegerwege	0,4617 ha	
	(einschl. Königsberger Straße mit ca. 0,28 ha)		
	- Fußwege	0,1316 ha	
	- Landwirtschaftswege	0,2975 ha	
öffentl. Grünfläche, Spielplatz:		0,156 ha	0,8%
Fläche für Aufschüttungen, Erdwall:		0,2248 ha	1,1 %
(Erdwall am Nordrand (ca. 2.460 m ²) unter „T-Flächen“ veranschlagt !)			
„T- Flächen“ (§ 9(1)20 BauGB)		2,984 ha	15,0 %
	<i>davon:</i>		
	- Flächen nach § 9(1)20 BauGB	1,972 ha	
	- i. V. m. mit Flächen nach § 9(1)25 BauGB	1,012 ha	
GESAMFLÄCHE, PLANKARTE 1:		19,8412 ha	100 %
GESAMFLÄCHE, PLANKARTE 2: (nur Flächen gem. § 9(1) 20 BauGB)		9,800 ha	
GESAMFLÄCHE, PLANKARTE 3: (nur Flächen gem. § 9(1) 20 BauGB)		1,300 ha (*)	
GESAMFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES		<u>30,9412 ha</u>	

(überschlägige, planimetrische Flächenermittlung
 auf Grundlage des Bebauungsplanes, Satzung (02/ 2001), M = 1:1.000)

(*) diejenige Teilfläche, die Bestandteil der rechtskräftigen Satzung ist (vgl. Pkt. 4.8)

415

8. Kosten

Kosten ergeben sich für die Planungsträgerin für den Erwerb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen) liegenden Parzellen, die Erschließung sowie die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Für die Refinanzierung wird auf die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten verwiesen, der Bebauungsplan lässt insoweit alle Möglichkeiten offen.

Neben der Umlegung über den Verkaufspreis der Grundstücke kommt für die Refinanzierung der Erschließungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und die insbesondere auch in Bezug auf die Kompensationsflächen und die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in Anwendung der entsprechenden Satzungen in Betracht.

Dillenburg und Linden, Januar/ Februar 2001

aufgestellt:  **Planungsgruppe**
Prof. Seifert
Siedlung-Landschaft-Verkehr
Breiter Weg 114
(im Auftrag) 35440 Linden
Tel. (0 64 03) 95 03-0, Fax 95 03-20

aufgestellt:
(Bau- u. Planungsamt, Stadt Dillenburg)

Anhang:

- Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser“ und „Kriterienkatalog zur Fremdwasserreduzierung“
- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag