

Reiskirchen, Ortsteil Burkhardsfelden

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 5.6**

„Die Beune / Sandweg“

## **Entwurf**

Planstand: 07.08.2024

Projektnummer: 21-9720

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

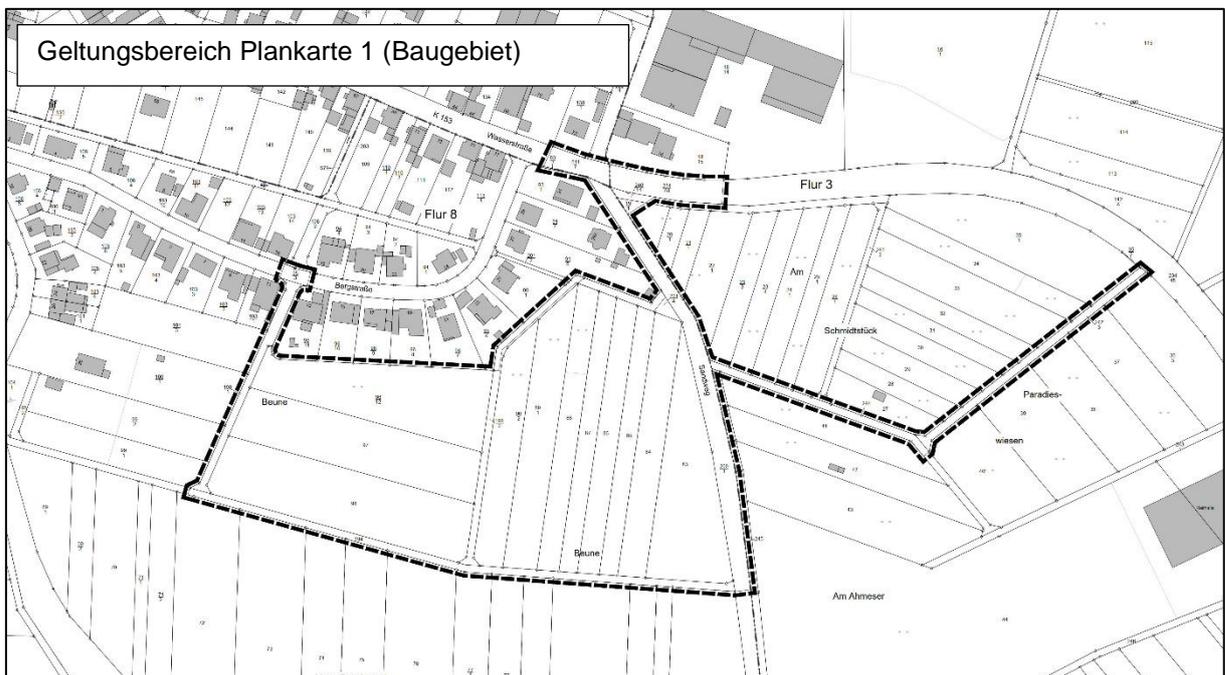
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

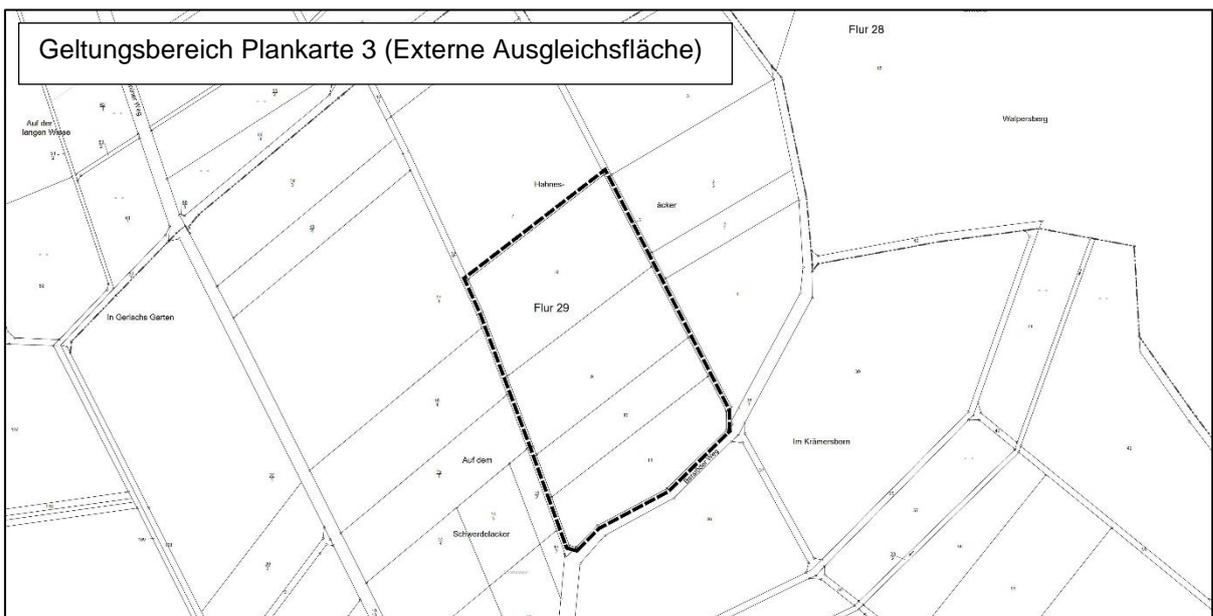
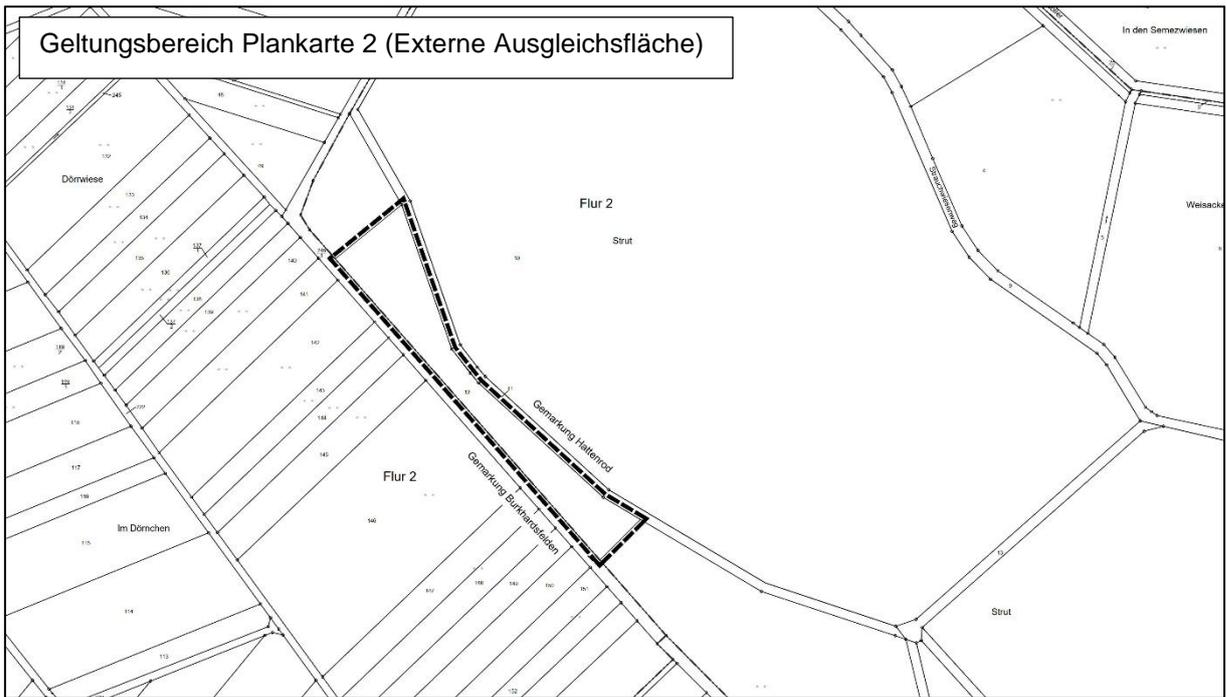
## Inhalt

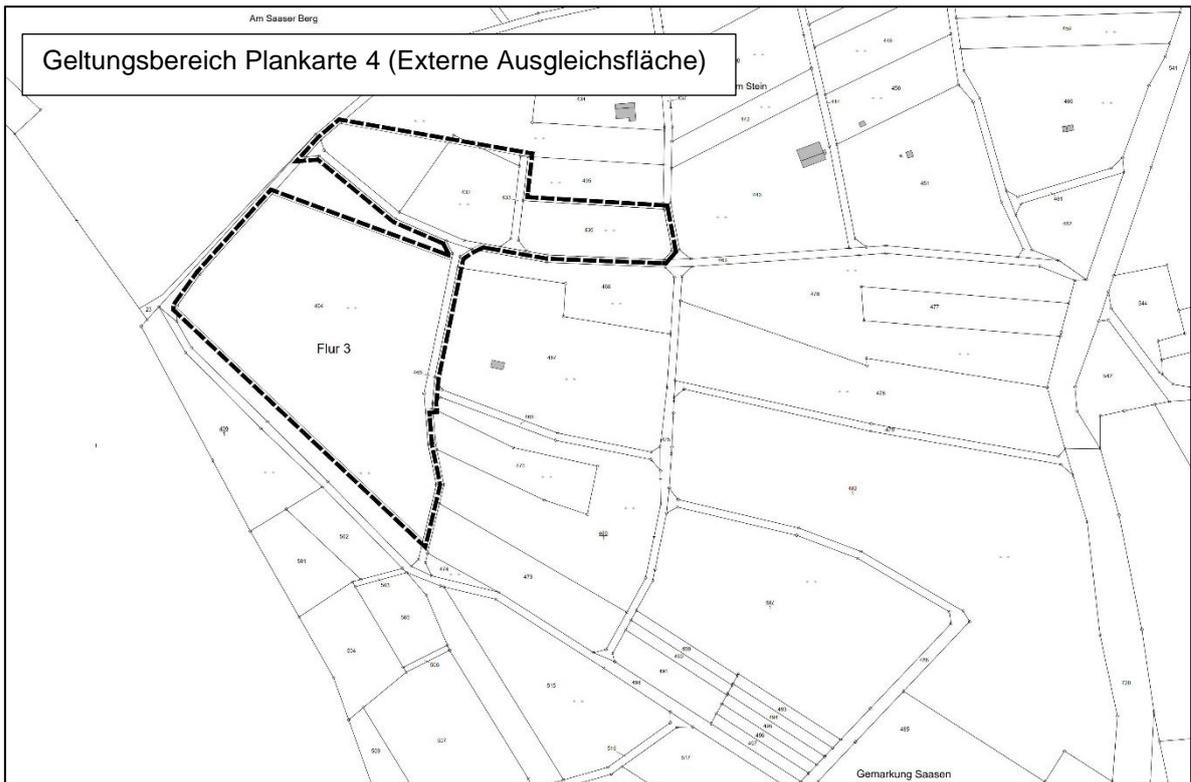
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung	8
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	12
1.8 Änderung zum Entwurf	13
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>13</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>15</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>16</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
4.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen (BauGB)	20
4.6 Geh- Fahr und Leitungsrecht	20
4.7 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	20
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	21
4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers	21
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>22</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung</b>	<b>24</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>24</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	24
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	25
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	26
<b>8. Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>27</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>28</b>
9.1 Hochwasserschutz	28
9.2 Wasserversorgung	28
9.3 Grundwasserschutz	29
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer	30

9.5	Abwasserbeseitigung .....	30
9.6	Abflussregelung .....	31
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	32
<b>10.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>14.</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>15.</b>	<b>Versorgungsleitungen .....</b>	<b>36</b>
<b>16.</b>	<b>Bergaufsicht .....</b>	<b>36</b>
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>36</b>
<b>18.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>36</b>
<b>19.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>37</b>

**Abb. 1: Räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplanes**







Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

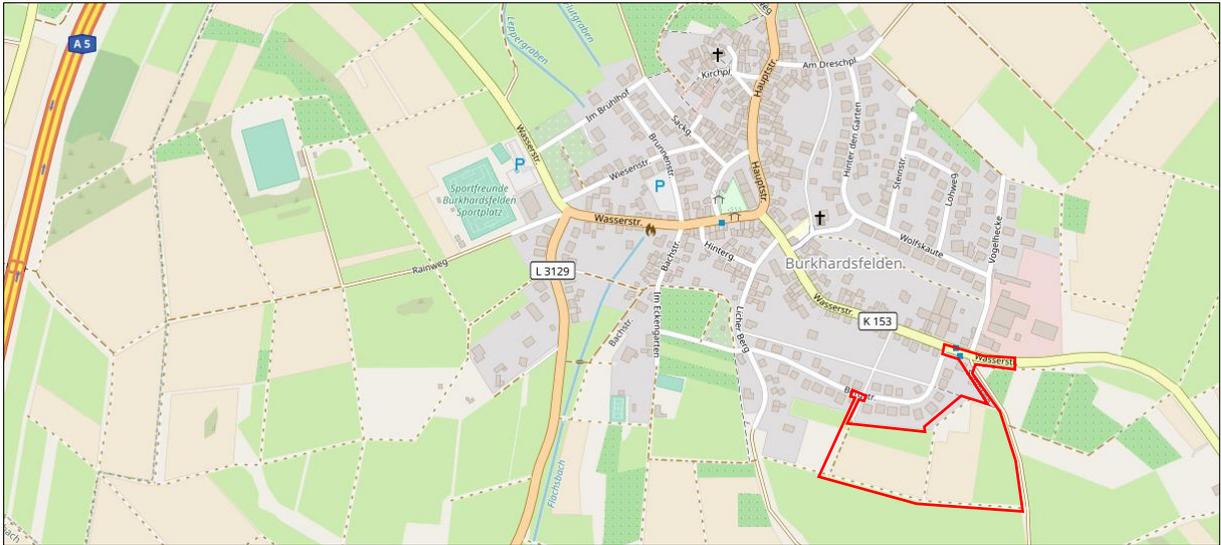
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Burkhardtsfelden besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauplätzen, zumal in den letzten ca. 15-20 Jahren kein neues Baugebiet in der Ortslage ausgewiesen wurde. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, den Bedarf im Rahmen der Innenentwicklung zu decken. Innerhalb des Ortsteiles Burkhardtsfelden stehen hierfür jedoch keine ausreichenden und keine verfügbaren Alternativflächen zur Verfügung. Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Ortsansässige des Ortsteiles, zu decken, ist die Ausweisung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand geplant. Die Ausweisung dient primär der Eigenentwicklung des Ortsteils und soll abschnittsweise erfolgen. Aber auch in der angrenzenden Kerngemeinde stehen seit Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die vorliegende Fläche wird planerisch bereits durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde (von 1999) für eine Entwicklung vorbereitet, der an dieser Stelle geplante Wohnbauflächen darstellt.

Hierfür hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen am 18.06.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5.6 „Die Beune / Sandweg“ im Ortsteil Burkhardtsfelden gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Aufgrund von Ausbaumaßnahmen der angrenzenden Infrastruktur, der Projektierung des Gebietes und arten- und naturschutzrechtlichen Fragestellungen und Konflikten hat sich die Entwurfsphase zeitlich deutlich verzögert.

**Abb. 2: Verortung des Baugebietes des Bebauungsplanes (ohne externen Ausgleich)**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) liegt im Südosten des Ortsteils Burkhardtsfelden. Das Plangebiet umfasst in der Flur 1, das Flurstück 511/7tlw.; Flur 3: Flurstücke 19/1tlw., 234/48tlw., 240/14tlw., 242/3 und 244tlw.; Flur 8: Flurstücke 83-88, 89/1, 90/2, 95/3tlw., 96/12, 97, 98, 194tlw., 198/1, 199/2, 200/1tlw., 201/4, alle Gemarkung Burkhardtsfelden<sup>1</sup>.

Im Norden wird das Plangebiet von der Bergstraße und der bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Zum Westen hin grenzt teils Bebauung, teils Grünland und private Hausgärten an. Im Süden und Osten grenzt Offenlandbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Das Gebiet selbst ist durch ein Gefälle nach Norden und Nordosten hin geprägt. Derzeit wird es überwiegend als Grünland und Ackerfläche genutzt. Im Nordosten ist ein dichter Gehölzbestand (brach gefallene Obstwiese) vorhanden. Durch das Gebiet und daran angrenzend verlaufen landwirtschaftliche Wege.

Auf der Plankarte des Bebauungsplanes werden zudem die Plankarten 2 bis 4 dargestellt, welche die externen Ausgleichsflächen zeigen. Diese betreffen für die Plankarte 2 das Flurstück 12tlw., Flur 2, Gemarkung Hattenrod, für die Plankarte 3 die Flurstücke 8 - 11, Flur 29, Gemarkung Reiskirchen und für die Plankarte 4 die Flurstücke 431tlw., 432tlw., 433, 436, 463tlw., 464tlw. und 465tlw., Flur 3, Gemarkung Saasen.

<sup>1</sup> Die Flurstücke wurden mit dem aktuellen Kataster des Geoportals verglichen, Abruf 27.08.2024

Abb. 3: Gebiet von Südosten



Abb. 4: Nordwesten, Rückwärtig Bergstraße



Abb. 5: Blick von Südwesten



Abb. 6: Nordwesten, Anschluss Bergstraße



Abb. 7: Sandweg Richtung Anschluss Wasserstraße



Abb. 8: Norden des Gebietes, Westl. Sandweg



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2021

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Im Nordosten wird kleinflächig ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

#### 6.3-2 (G) (K)

*In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

#### 6.2-4 (Z)

*Für Ortsteile, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von §6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplanes lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.*

Durch die vorliegende Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Für die Entwicklung des Ortsteiles stehen jedoch keine verfügbaren und ausreichenden Alternativflächen im Innenbereich zur Verfügung. Für weitere Ausführungen wird an dieser Stelle auf Kapitel 1.6 verwiesen. Im Ortsteil Burkhardsfelden besteht seit Jahren ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere seitens der ortsansässigen Bevölkerung. Für eine bedarfsgerechte baulich Weiterentwicklung des Ortsteiles wird daher die Inanspruchnahme von Flächen im Ortsrandbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. In Ziel 6.2-4 wird beschrieben, dass bei fehlenden Alternativen im Innenbereich bedarfsorientiert am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bis zu max. 5 ha Wohnsiedlungsflächen geplant und realisiert werden können. Dem vorliegenden Ortsteil werden keine Siedlungsflächen Planung im Regionalplan zugewiesen. Die vorliegende Planung umfasst insgesamt rd. 4,5 ha. Dabei entfallen rd. 2,5 ha auf die Wohnbauflächen (inkl. der Verkehrsflächen rd. 3,7 ha) und bleibt damit unter dem Maximalwert von 5 ha. Die Entwicklung des Baugebietes ist in bedarfsorientierten Abschnitten vorgesehen.

Zudem wird die Siedlungstätigkeit durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Der Gemeinde sowie dem Vorhabenträger liegen entsprechende Interessentenlisten vor. Insgesamt stehen aktuell 125 Bewerber auf der Liste, wobei 15 Bewerber direkt aus Burkhardsfelden kommen und weitere aus der Großgemeinde Reiskirchen. Hierbei sind neben den Ortsansässigen Interessenten auch Rückkehrer nach Burkhardsfelden, sodass die Planung dem Ziel nicht grundsätzlich entgegensteht. Aufgrund der Anzahl der Bauplätze und der Bewerber soll eine abschnittsweise Erschließung und Vermarktung erfolgen. Hier besteht auch die Möglichkeit der vertraglichen Regelung zwischen dem Regierungspräsidium, dem Vorhabenträger und der Gemeinde.

Aufgrund des benannten Bedarfes und den fehlenden Alternativen im Innenbereich wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegensteht.

Abb.9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

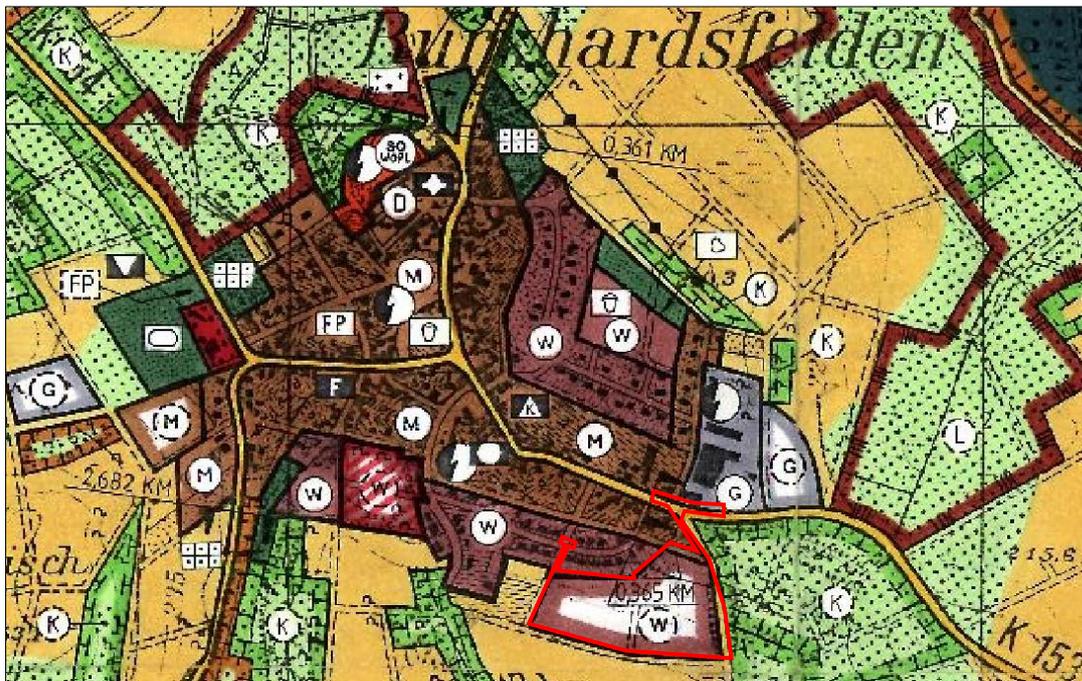


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen von 1999 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Das geplante Baugebiet „Die Beune / Sandweg“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird demnach nicht notwendig.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen von 1999



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

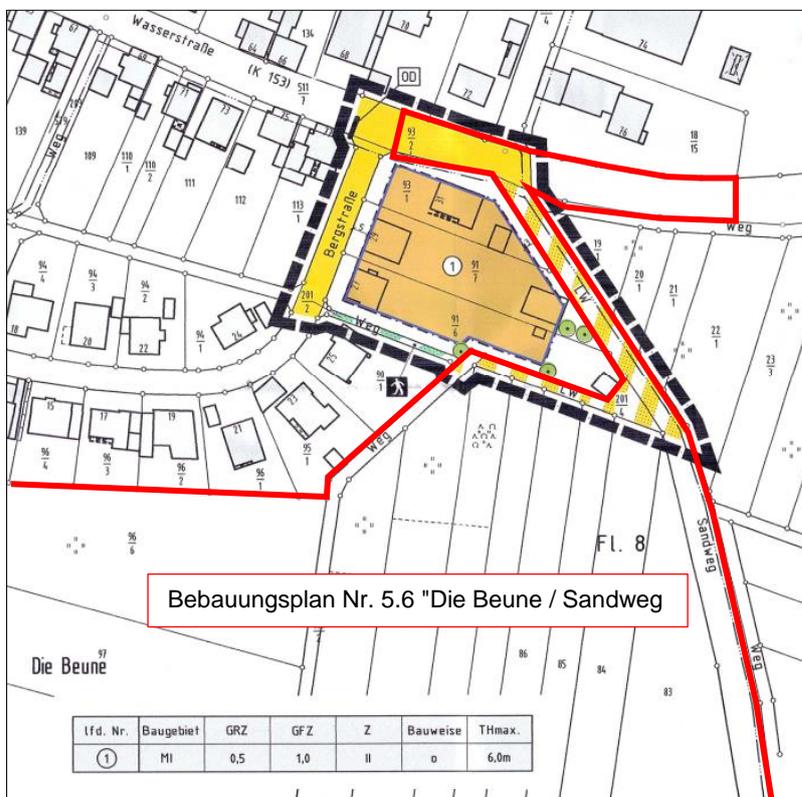
## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5.4 „Östlich der Bergstraße“ aus dem Jahr 2004 an. Dieser setzt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl GRZ=0,5, Geschossflächenzahl GFZ=1,0 sowie Z=II Vollgeschosse und einer maximalen Traufhöhe von 6 Metern festgelegt. Ergänzend wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilflächen der Verkehrsflächen aus diesem Bebauungsplan überplant.

Nachfolgend ist dieser Bebauungsplan abgebildet, dabei ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rot markiert.

**Abb.11: Bebauungsplan Nr. 5.4 „Östlich der Bergstraße“ aus 2004**

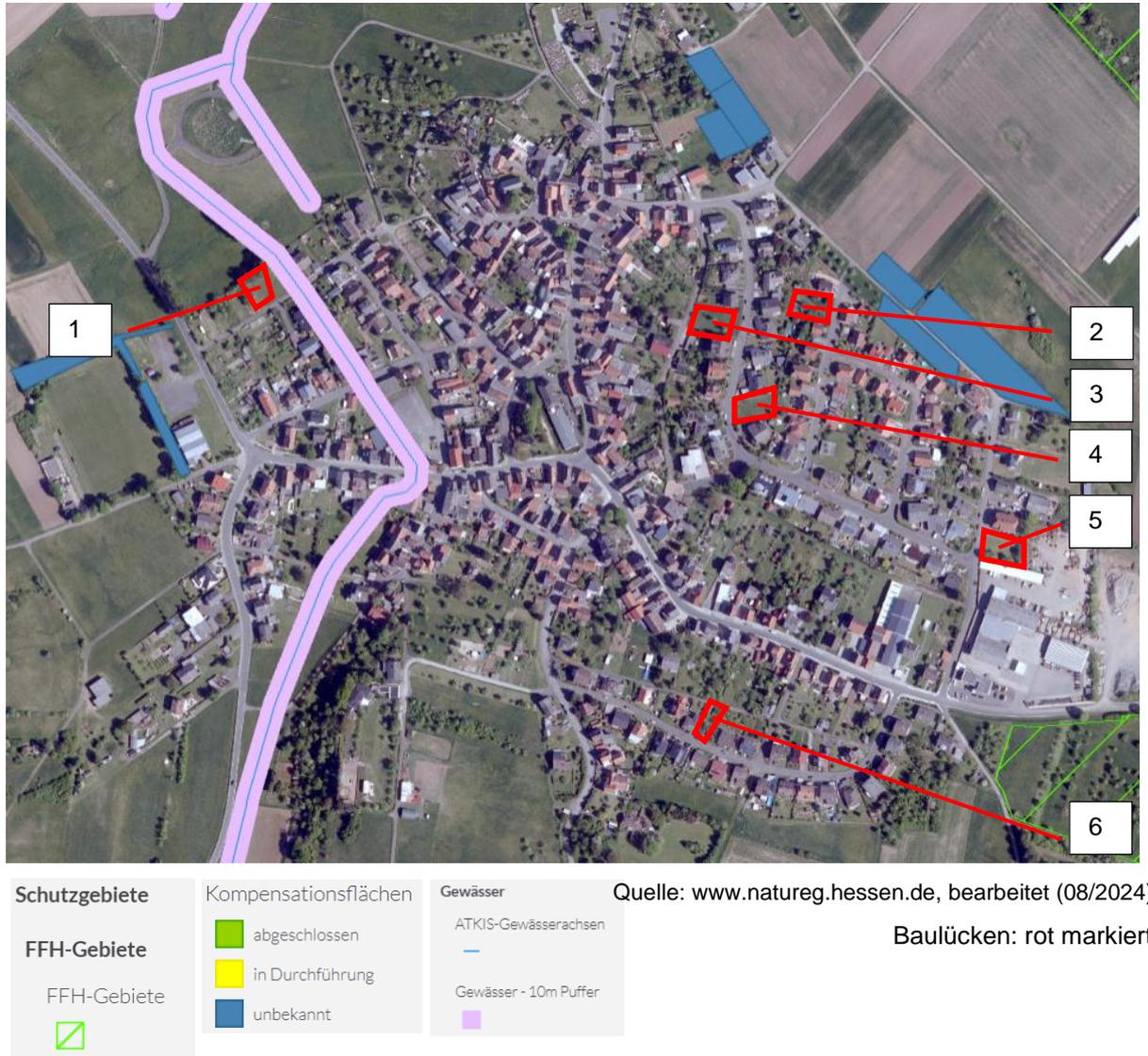


## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

**Abb. 12: Ortslage Burkhardtsfelden**



Im Ortsteil Burkhardtsfelden sind nur wenige einzelne erschlossene Baulücken an Straßenzügen vorhanden. Diese sind in der obenstehenden Grafik rot markiert. Die Baulücken 1-4 sind ausschließlich in privater Hand, eine Mobilisierung seitens der Gemeinde ist nicht möglich

Zu 5.: Die Fläche ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Wolfskaute“ aus 1968 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Fläche ist als Alternative für eine Wohnbauentwicklung folglich nicht einzubeziehen.

Zu 6.: Gestalteter Hausgarten

Die größeren rückwärtigen Gartenflächen stehen teilweise unter naturschutzrechtlichem Schutz (Streubst § 25 HeNatG) und sind nicht erschlossen. Im Bereich der Bachstraße befinden sich offen Graben- und Bachparzellen sowie entsprechende Grünlandflächen mit Auencharakter. Auch diese Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung und sind v.a. auch nicht erschlossen.

Im Innenbereich des Ortsteiles sind demnach keine ausreichenden und verfügbaren Flächenalternativen vorhanden. Es gibt auch keine anderen Baugebiete in oder am Rande der Ortslage, die durch Bebauungspläne oder durch den Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat am 07.12.2022 die Wiederaufnahme des Verfahrens und die Entwurfs offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für das o.g. Bauleitplanverfahren beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	18.06.2008 Bekanntmachung: 04.09.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	07.09.2009 - 09.10.2009 Bekanntmachung: 04.09.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 28.08.2009 Frist 09.10.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	02.09.2024 – 11.10.2024 Bekanntmachung: 28.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 28.08.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimatzeitung Reiskirchener Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Für eine Verlängerung der Einstellung der Planunterlagen ins Internet und der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Verwaltung liegen keine konkreten Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind Anregungen und Hinweise seitens der TÖBs vorgetragen worden, die jedoch das grundlegende Plankonzept nicht ändern. Zum Entwurf ist das Planungskonzept nur in den Teilbereichen der externen Ausgleichsflächen ergänzt worden. Hinzu kommt die Einarbeitung des faunistischen Gutachtens. In der Summe dieser Ergänzungen wird keine verlängerte Beteiligung und Auslegung durchgeführt.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

## 1.8 Änderung zum Entwurf

Es ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf:

1. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten kleinflächig reduziert, sodass die privaten rückwärtigen Hausgärten der Bebauung an der Bergstraße nicht mehr im Geltungsbereich liegen.
2. Es werden artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
3. Es werden öffentliche Parkplatzflächen sowie ein kombiniertes unterirdisches Regenrückhaltebecken ergänzt.
4. Die Festlegung der Baugrenzen wird optimiert.
5. Es werden Symbole zur Anpflanzung von Bäumen in der Plankarte ergänzt.
6. Der Geltungsbereich wird im Osten im Bereich landwirtschaftlicher Wege für einen geplanten Regenwasserkanal erweitert.
7. Die Festlegung einer Traufhöhe wird aus der Nutzungsschablone herausgenommen und die maximalen Höhen der Firshöhen angepasst.
8. Die textlichen Festsetzungen wurden an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.
9. Die Straßenbreiten der Planstraßen werden modifiziert und dabei von 8 auf 7, bzw. tlw. auf 6 Meter verringert.
10. Im östlichen Plangebiet werden zur Sicherung naturräumlich wertvoller Strukturen Flächen für Natur und Landschaft (Magerer Blühstreifen) aufgenommen.
11. Die textlichen Festsetzungen werden um ökologische, nachhaltige und klimaschützende Festsetzungen ergänzt (Photovoltaikpflicht, Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten).

## 2. Städtebauliche Konzeption

Für das Gebiet sind im Vorfeld des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten ausgearbeitet und durch ein Ingenieurbüro hinsichtlich der Ver- und Entsorgung überprüft worden. Gleichzeitig wurden diese Varianten in den Gremien der Gemeinde erörtert, wobei das Ergebnis der Diskussion im Vorentwurf umgesetzt wurde. Zum Entwurf hin wurde die Planung aufgrund der neuen Rahmenbedingungen im Bereich der angrenzenden Infrastruktur (Wasserstraße) zum Entwurf erneut geprüft und die Planung weiter leicht modifiziert und optimiert. Ebenfalls wurde die Ver- und Entsorgungsplanung optimiert und angepasst. Maßgeblich wurde innerhalb des Baugebietes im Osten ein unterirdisches Regenrückhaltebecken platziert, da die ursprünglich angedachten natürlichen Becken im Bereich der Jossoleraue an technischen und naturschutzfachlichen Kriterien scheiterte. Das unterirdische Becken im Baugebiet wird dann über Kanäle, die in den Feldwegen verlegt werden, in Richtung des nächsten Vorfluters geleitet. Die konkrete Planung wird dann noch mit den Fachbehörden abgestimmt. Oberirdisch kann das RRB durch öffentliche Parkplätze genutzt werden, was wiederum für die Parkraumsituation im Plangebiet förderlich ist. Ein zweiter Parkplatz wird mittig im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits teilweise ausgebauten *Sandweg* mit Anbindung an die Kreisstraße 153 (Wasserstraße). Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Planstraßen A-D vorgenommen. Im Plangebiet wird somit die Ausweisung einer Ringerschließung vorgesehen, sodass eine optimale bauliche Ausnutzung der Flächen zusammen mit einem angemessenen Erschließungsaufwand erzielt wird. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass das Baugebiet

abschnittsweise erschlossen werden kann. Die westlich und südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden ergänzend dazu gesichert. Im Bebauungsplan wird auch eine fußläufige Wegeverbindung in den Außenbereich und die freie Landschaft südlich (mittig im Baugebiet) vorgesehen.

**Abb. 13: Städtebauliches Konzept** (zum Vorentwurf)



(Quelle: Planungsbüro Fischer, Oktober 2021)

Zudem wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Parkplatz im Nordosten festgesetzt. Dieser wird kombiniert mit einer unterirdischen Regenrückhaltung. In diesem Bereich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung getragen und die Fläche im Gebiet mehrfach genutzt. Zum Außenbereich hin, sowie innerhalb des Gebietes, werden zudem Flächen zur Anpflanzung und Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, sodass die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes gefördert wird. Ergänzend dazu wird im Südosten wegebegleitend ein ökologisch wertvoller Blühstreifen gesichert und in das Plankonzept integriert.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am nördlich angrenzenden Bestand, um somit künftig im neuen Baugebiet ein charakteristisches und homogenes Gesamtbild für den Bereich zu erhalten. Im Baugebiet selbst ist eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden. Die Nutzungsdichte nimmt im Wohngebiet grundsätzlich zum Außenbereich hin ab. Im Nordosten ist eine höhere Ausnutzung der Fläche vorbereitet, sodass hier neben Wohnbauplätzen auch eine Kindertagesstätte entstehen könnte. Im zentralen Bereich WA 3 ist ebenfalls eine Verdichtung vorgesehen, so dass dort neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Somit werden die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage im Bereich *Bergstraße* und *Sandweg* an. Über die *Wasserstraße* (K 153) besteht überörtlich Anschluss an die L3129 und L3355. Nachfolgend kann die A 5 erreicht werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Kreisstrasse 153 und dem Sandweg erfolgen, der teilweise bereits ausgebaut ist. Die Anbindung des Gebietes an die Kreisstraße erfordert gemäß Stellungnahme der Straßenverwaltung zum Vorentwurf eine Ausbauform gemäß RAS K1 (Ausbauform 4). Hierfür wurde über den Bebauungsplan durch Darstellung einer Verkehrsfläche Bauplanungsrecht geschaffen, so dass der Ausbau grundsätzlich möglich ist. Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt durch eine Ringerschließung. Der Knotenpunkt *Sandweg/Wasserstraße* muss entsprechend den technischen Vorgaben in der Weise ausgebaut werden, dass die Anforderungen an die Anbindung des Gebietes an eine übergeordnete Straße erfolgen kann. Gegenüber dem heutigen Anschluss des lw. Weges an die Kreisstraße muss im Bereich der Parzelle 19/1 die Schleppkurve und Eckausrundungen im Wesentlichen vergrößert werden, um die straßenbaurechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Die Anbindung des *Sandweges* an die Kreisstraße 153 ist durch die Vergrößerung der Ausbuchtungen und Darstellung der Anfahrtsichtweiten gegenüber dem heutigen Bestand im Wesentlichen verbessert worden. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Eine Überprüfung der geplanten Straßenführung und Ver- und Entsorgung erfolgte ebenfalls schon durch ein Ingenieurbüro. Die Parzelle des *Sandweges* ist im nördlichen, niedrig gelegenen Bereich ausreichend dimensioniert, um ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw (und Lkw) zu ermöglichen. Im südlichen, höher gelegenen Bereich verbreitert sich die Wegeparzelle weiter. Innerhalb der Ringerschließung (Planstraßen A-D) werden die geplanten Hauptsammelstraßen mit einer Straßenraumbreite von 7m (1.BA) bzw. 6m (2.BA) geplant. Durch die Planstraßen im Westen und Nordwesten wird nur eine einseitige Erschließung vorgesehen, sodass in diesem Bereich auf 6 Meter reduziert werden kann. Somit können grundsätzlich auch verkehrsberuhigte Wohnstraßen gebaut und gestaltet werden, die die Wohn- und Wohnumfeldqualität im Gebiet deutlich erhöhen. Die Planstraße E ist für den 2. Bauabschnitt als Feuerwehrnotzufahrt zum Baugebiet angedacht. Der Stichweg 1 erschließt im Südosten noch einmal zwei Baugrundstücke, so dass die Breite auf 5m reduziert werden konnte.

Zudem werden im Plangebiet Flächen als öffentliche Parkplätze festgelegt, sodass auch dem ruhenden Individualverkehr Rechnung getragen wird. Im Süden des Gebietes wird hierbei ergänzend ein Fußweg festgelegt, sodass eine Querverbindung und damit die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden freien Landschaft gesichert wird. Eine weitere Fußwege-Querverbindung ist im Nordosten des Gebietes vorhanden.

Entlang der rückwärtigen Bereiche der Bestandsbebauung an der *Bergstraße* wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, sodass die Zufahrt hier, wie bisher, nur von der *Bergstraße* erfolgt.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich fußläufig erreichbar in der *Wasserstraße*.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten (29.09.2009):

Zusätzlich muss ein Begegnungsfall 3-achsiges Müllfahrzeug/ PKW möglich sein und dieser ist durch einen Schleppkurvennachweis darzustellen. Die Planung ist rechtzeitig mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten abzustimmen und anschließend zur Prüfung vorzulegen.

#### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gilt für den räumlichen Geltungsbereich: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.6 „Die Beune / Sandweg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.4 „Östlich der Bergstraße“ von 2004 aufgehoben und ersetzt (dies betrifft den Bereich der Flurstücke 199/2tlw., 200/1tlw. und 201/4, 511/7tlw. und 93/2).

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Vorliegend erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Gleichzeitig wird hierdurch die angrenzende Nutzungsstruktur von Wohnbebauung aufgegriffen und weitergeführt. Optional und bei Bedarf kann im Allgemeinen Wohngebiet zudem eine Kita untergebracht werden.

Es wird textlich festgesetzt (TF 1.2), dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Dieser Ausschluss jeglicher Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen

Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Diese eher hoch frequentierten Nutzungsarten werden zudem aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. **Nr. 1** wird eine **GRZ=0,35** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. **Nr. 2** wird eine **GRZ=0,4** festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. **Nr. 3 und 4** wird eine **GRZ=0,3** festgesetzt.

Im Baugebiet selbst ist eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden. Die Nutzungsdichte nimmt im Wohngebiet von Norden nach Süden und nach Westen hin ab. Hierdurch wird zu einer Auflockerung der Baustruktur zum künftigen Ortsrand und zum Übergang in die offene Landschaft hin beigetragen. Durch die festgesetzten Werte wird die maximal zulässige Versiegelung der Fläche auf das notwendige Maß begrenzt und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung erhalten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 ist optional eine Kita vorgesehen. Für eine bedarfsgerechte Umsetzung wird daher in diesem Bereich der Orientierungswert des § 17 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Bebauung ist höchstens jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

Im Zuge der vorliegenden Planung darf die Grundflächenzahl daher höchstens wie folgt überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,525; im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6; im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 und Nr. 4 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den **lfd. Nr. 1 und 4** wird die **GFZ=0,5** festgesetzt. In Verbindung mit der hier zulässigen Zahl von maximal einem Vollgeschoss wird ein ausreichender Spielraum zur Dimensionierung der künftigen Gebäude vorbereitet.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der **lfd. Nr. 2** wird **GFZ=0,7** festgelegt. In diesem Bereich ist optional eine Kita vorgesehen, sodass die Geschossflächenzahl im Kontext von zwei zulässigen Vollgeschossen hierfür bedarfsgerecht festgelegt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der **lfd. Nr. 3** wird eine **GFZ=0,6** festgelegt. Diese ergibt sich abschließend aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Vorliegend werden für die Allgemeinen Wohngebiete mit den **lfd. Nr. 1 und 4** auf **Z=1** Vollgeschosse festgesetzt. Diese Bereiche liegen direkt rückwärtig an der vorhandenen Bebauung und in den Bereichen zum Übergang des Plangebietes in die offene Landschaft. So wird ein abgestufter Übergang in die offene Landschaft vorbereitet. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind die Allgemeinen Wohngebiete mit den **lfd. Nr. 2 und 3** zu verorten, in welchen eine dichtere Bauweise ermöglicht wird. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse hier maximal auf **Z=11** festgesetzt.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Im Baugebiet selbst ist eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden. Ergänzend wird auch die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss, wenn ohne Keller gebaut wird).

Die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet mit den **lfd. Nr. 1 und 4** beträgt **9,5 Meter**. Die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet mit der **lfd. Nr. 2** beträgt **12 Meter**. In diesem Bereich wird optional die Bebauung durch eine Kita vorbereitet, sodass die Höhenfestsetzung hier bedarfsgerecht gegenüber dem Umfeld etwas erhöht wird. Die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet mit den **lfd. Nr. 3** beträgt **11,5 Meter**. Wird das Gebäude mit einem Keller gebaut, gilt hier die Oberkante Rohfußboden des Kellergeschosses. Wird kein Keller gebaut, bleibt die Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses = Erdgeschoss. Durch diese Festsetzung kann nicht

eine reale und visuelle Erhöhung der Gebäudehöhe durch ein bis zu 1,40m (im Schnitt) herausragenden Kellergeschoss erfolgen. Aufgrund der Hanglagen zu den angrenzenden Gebieten können durchaus Kellergeschosse entstehen, die von den darunter liegenden Anwohnern optisch als Vollgeschoss wahrgenommen werden. Die Festsetzung vermeidet eine zu starke Beeinträchtigung.

Planerisch wird hier die maximale Höhenentwicklung abgestuft und zur offenen Landschaft hin reduziert.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend werden die Baugrenzen großzügig festgesetzt, sodass die Hauptgebäude flexibel innerhalb dessen platziert werden können.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den bisherigen angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren.

In den Randbereichen des Plangebietes wird in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 4 der Haustyp E, Einzelhaus festgesetzt. Hierdurch wird zur einer aufgelockerten Baustruktur im Übergang zur offenen Landschaft beigetragen. In den zentralen Bereichen des Plangebietes mit der lfd. Nr. 3 werden die Haustypen ED, also Einzel- und Doppelhäuser sowie MFH, Mehrfamilienhäuser festgelegt, sodass in diesen Bereichen auch eine verdichtete Bauweise ermöglicht wird. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 sind ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung werden die nördlich vorhandenen Baustrukturen aufgegriffen und fortgeführt. Dabei wird eine aufgelockerte Baustruktur am neuen Ortsrand beachtet. Im zentralen Plangebiet werden dafür mehrere Haustypen zugelassen, sodass eine bedarfsgerechte und dichtere Bebauung, im Sinne der möglichen Wohneinheiten, erfolgen kann.

Es wird textlich festgesetzt (TF 1.4.1 und 1.4.2), dass Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch wird zu einer flexiblen Ausnutzung der einzelnen Grundstücke beigetragen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei beträgt der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche 5 Meter. Durch diese Festsetzung wird zur Vermeidung einer einengenden oder bedrängenden Wirkung der bebauten Grundstücke entlang der Erschließungsstraße und Sichtachse beigetragen. Hierdurch soll zu einem offen wirkenden Wohngebiet beigetragen und ein Tunneleffekt entlang der Erschließungsstraßen vermieden werden.

#### **4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch textliche Festsetzung (TF 1.5.1 und 1.5.2) wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr.1, 2 und 4 jeweils maximal 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig sind. Hierdurch wird die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt. Zudem wird die Nutzungsintensität entlang des neu entstehenden Ortsrandes im Übergang zur offenen Landschaft gesteuert.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 gilt: Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig. Je Mehrfamilienhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig. Das WA 3 befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes, in welchem eine verdichtete Bauweise möglich sein soll, die gegenüber den umliegenden Bereichen verträglich dimensioniert ist. Aufgrund dessen werden hier die genannten Wohneinheiten je Haustyp zugelassen.

Der Wohndichtewert (Bspw. Wohneinheiten je Hektar) lässt sich vorliegend nicht abschließend bestimmen. Es werden in den zentralen Bereichen ausdrücklich Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zugelassen. Die abschließende Wohndichte ergibt sich im Rahmen der Bauausführung.

#### **4.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen (BauGB)**

Es wird textlich festgesetzt (TF 1.6.1), dass Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig (TF 1.6.2).

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung in den Wasser- und Bodenhaushalt im Plangebiet beigetragen.

#### **4.6 Geh- Fahr und Leitungsrecht**

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte im Nordosten des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und des Abwasserverbandes Wies Ecktal festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten. Hierdurch wird eine Leitungstrasse für den geplanten Abwasserkanal (Mischwasser) gesichert, der dann über den *Sandweg* in den Mischwasserkanal der *Wasserstraße* geführt wird.

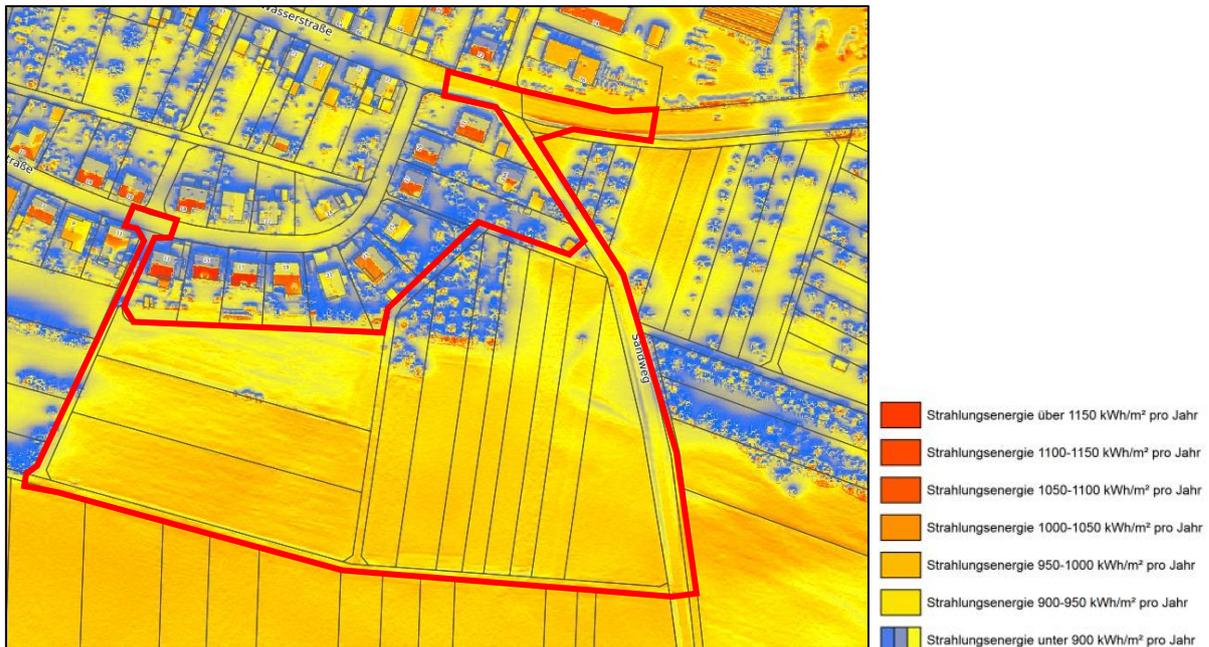
#### **4.7 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Je Wohngebäude (Einzel-, Doppelhaus sowie bei den Mehrfamilienhäusern) sind auf mind. 50% der Dachflächen des Hauptgebäudes eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren (TF 1.10).

Dies Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei. Durch die Installation von Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen auf den Dachflächen wird zum Ausbau erneuerbarer Energien beigetragen. Durch die Nutzung von Dächern wird dabei keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Ergänzend ist dazu § 1 Abs. 5 BauGB anzuführen, wonach Klimaschutz und auch Klimaanpassung in den Bauleitplänen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern sind.

Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet, Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

Abb. 14.: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



Quell: LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH / [https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index\\_ext2.php?gui\\_id=hessen\\_sod\\_03](https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03)

#### 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer einreihigen geschlossenen Laubstrauchhecke vorzunehmen und zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt maximal 1,5 m. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (TF 1.11.1). Artenauswahl siehe Empfehlungsliste. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden (TF 1.11.2).

Darüber hinaus ist je Grundstück ist ein heimischer standortgerechter Hochstamm-Obstbaum oder zwei Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen (TF 1.11.3). Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die gemäß Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden Artenauswahl siehe Empfehlungsliste.

Diese textlichen Festsetzungen tragen zur Erhöhung des Grünvolumens, zum Klimaschutz und damit gleichzeitig zur Steigerung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität im Plangebiet bei. Die Anpflanzungsflächen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen dienen zudem der Ortsrandeingrünung. Durch Verschattung kann zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.

#### 4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Textlicher Festsetzung (1.12) gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und nicht

innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern abgewendet werden.

Aufgrund des bewegten Geländes im Plangebiet wird dazu beigetragen, dass die Verkehrsflächen ordnungsgemäß erstellt werden können. Hinweis: Die Zulässigkeitsbeurteilungen von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richten sich abschließend nach der Hessischen Bauordnung.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Dachgestaltung**

Es wird textlich festgesetzt (TF 2.1.1 und 2.1.2), dass Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig sind. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Zudem sind auch Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis max. 10° (einschließlich) zulässig (z.B. Zeltdächer), sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Der Flächenanteil muss mind. 75% betragen. Dies gilt auch für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden. Glaselemente (z.B. Dach vom Wintergarten) oder technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (TF 2.1.3 und 2.1.4). Der Flächenanteil auf Garagen muss mind. 90%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen<sup>2</sup>. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Als Dacheindeckung für die Dachformen unter der Festsetzung 2.1.1 sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Dauerhafte Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Durch die zuvor benannten Festsetzungen wird die bestehende Dachlandschaft aufgegriffen und fortgeführt. Durch die Zulässigkeit von Pultdächern und versetzten Pultdächern wird die Dachlandschaft zugunsten eines modernen Baustils verträglich ergänzt. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zur optischen Aufwertung des Gebietes bei. Der Grünanteil wird folglich gesteigert. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung positiv als zusätzlicher Retentionsraum aus. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist dabei ausdrücklich zulässig.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Für Doppelhäuser gilt (TF 2.2): Doppelhäuser sind in den äußeren Gestaltungsmerkmalen aufeinander abzustimmen (Dachneigung, angenäherte Sockel-, Trauf-, Firsthöhen sowie Farbgebung; eine geländebedingte Höhenstaffelung der Gebäude ist zulässig).

---

<sup>2</sup> Wegen der Statik

Durch diese Festsetzung wird dazu beigetragen, dass Doppelhaushälften gestalterisch aufeinander abgestimmt ausgebildet werden. Hierdurch wird ebenfalls ein Beitrag zur Erhöhung der Gestaltungsqualität und damit der Wohnumfeldqualität im Plangebiet geleistet.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (TF 2.3).

Diese Festsetzung begründet sich in der optischen Aufwertung im direkten Wohnumfeld. Durch die Begrünung oder Umpflanzung kann zusätzlich die Durchgrünung im Gebiet gesteigert und das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

### **Einfriedungen**

Es wird textlich festgesetzt (TF 2.4.1 und 2.4.2), dass seitliche und rückwärtige Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 Metern ist einzuhalten. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt). Die Zulässigkeit von Stützmauern auf dem Grundstück selbst richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Durch die Festsetzungen wird einer übermäßigen optischen Trennwirkung im Plangebiet und gegenüber dem Außenbereich entgegengewirkt. Hierin begründet sich ebenfalls der Ausschluss von Mauern, Mauer- und Betonsockel. So wird ebenfalls der Luftaustausch im Plangebiet bestmöglich erhalten. Der Mindestabstand zum Boden dient auch der Erhaltung der Durchgangsmöglichkeit für kleinere bodengebundene Tiere.

### **Grundstücksfreiflächen**

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als natürliche Grünfläche, Pflanzfläche/-beet, Rasenfläche, Beet oder Grabeland anzulegen (TF 2.5.1). Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen und der Bestand können hierbei angerechnet werden, siehe Artenliste.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden oder die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen (TF 2.5.2).

Durch diese gestalterischen Vorgaben wird zur optischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes beigetragen. So wird die Freiflächenqualität im direkten Wohnumfeld durch vermehrte Grün- und Pflanzstrukturen gesteigert. Durch die Gestaltungsvorgaben wird zudem ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, da so ein übermäßiges Aufheizen der Flächen vermieden wird.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht dagegenstehen (TF 3). Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 4 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge vermindert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz und § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

### **Verwertung von Niederschlagswasser und Rückhaltung**

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen

Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht, als Teil der Begründung, liegt als Anlage bei (§ 2a BauGB). Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Eingriffe im Bereich der Wohnbaugrundstücke, der neuen Erschließungsstraßen (Ausbau Sandweg, Planstraßen A-E, Stichweg 1, der Parkplatzflächen und Fußgängerwege werden die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.5 zugeordnet. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

Durch die in den Plankarten 2 und 3 zusammen mit den textlichen Festsetzungen 1.7.3 und 1.7.4 festgesetzten Maßnahmen erfolgt der artenschutzrechtliche sowie der biotopschutzrechtliche Ausgleich. Die Maßnahmen werden zudem eingriffsminimierend, bzw. für die Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff angerechnet. Das verbleibende Restdefizit wird über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme des gemeindlichen Ökokontos kompensiert. Diese ist im vorliegenden Bebauungsplan in der Plankarte 4 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.7.5 geregelt:

Plankarte 4 – Entwicklungsziel: Kalk-Magerrasen / Magere Flachland-Mähwiese

Maßnahmen<sup>3</sup>: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind alle baulichen Anlagen zurückzubauen. Alte Zäune sind, soweit für die Beweidung nicht notwendig, zu entfernen. Die verbuschten Böschungen und Obstbaumbestände sind von Gehölzen freizustellen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die belassenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lücken in den Streuobstbeständen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Mahdfähige Flächen sind durch eine mindestens zweischürige Mahd zu pflegen. Alternativ ist in Teilbereichen eine einschürige Mahd (1.Schnitt) mit nachfolgender Beweidung zulässig. Bereiche, in denen keine Mahd möglich ist, sind durch eine mindestens zweimalige extensive Beweidung zu pflegen. Eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig.

### Biotopschutzrechtlicher Ausgleich:

Im Plangebiet wurde in einem Teilbereich eine Flachland-Mähwiese, also ein geschützter Lebensraumtyp gemäß § 30 BNatSchG festgestellt. Hierfür wird ein biotopschutzrechtlicher Ausgleich notwendig und durch die Plankarte 2 in Verbindung mit der textliche Festsetzung 1.7.3 geregelt.

Plankarte 2 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland LRT

---

<sup>3</sup> Gemäß Vorgaben der LPV

Maßnahmen: Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung LRT 6510 gilt: Die Fläche ist als magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Bei Bedarf ist eine Mahdgutübertragung von benachbarten artenreichen Wiesenflächen vorzunehmen. Das Grünland ist im ersten Jahr 3-mal und ab dem zweiten Jahr 1- bis 2-mal pro Jahr ab 15.05. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August eine Nachbeweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wird auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen (Anlagen).

Für die Inanspruchnahme der Streuobstfläche im Plangebiet im Bereich der Parzellen 88tlw., 89/1tlw. und 90/2tlw. wird eine entsprechende Streuobstbaumreihe neu angelegt und über einen städtebaulichen Vertrag mit der Landschaftspflegevereinigung Gießen (LPV), dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesichert. Der Obstbaumbestand erfüllt nicht die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops (i.S.d. § 30 BNatSchG). Durch die hier vertraglich geregelte Anpflanzung von Obstbäumen wird eine Maßnahme für die von der Planung betroffenen Vogelarten Grünspecht und Star aufgegriffen. Für weiterführende Ausführungen wird auf den als Anlage beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

#### Feldlerche

Der notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausgleich für die Feldlerche erfolgt in zwei Bereichen. Im Bebauungsplan Nr. 7.1 „Ortslage Winnerod“ – 2. Änderung und Erweiterung (Stand: Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 i.v.m. § 4 Abs.2 BauGB beendet) wurde eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Feldlerche) (Flurstück 32tlw., Flur 1, Gemarkung Winnerod) festgesetzt. Hierzu wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist gemäß dem Bebauungsplan Ortslage Winnerod ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Herbst durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blümmischung. Ausgleichsfestsetzung (CEF-Maßnahme) zum Schutz und zur Entwicklung der Feldlerche. Diese Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr.5.6 „Die Beune / Sandweg“ im Orts- teil Burkhardsfelden zugeordnet.

Zudem wird im vorliegenden Bebauungsplan in der Plankarte 3 und der textlichen Festsetzung 1.7.4 geregelt: Plankarte 3 - Entwicklungsziel: Schwarzbrache / Blühstreifen (Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Feldlerche))

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Schwarzbrache / Blühstreifen („Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“) sind zwei mehrjährige Blühstreifen anzulegen. Die Anlage der Blühstreifen erfolgt im Herbst durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blümmischung. Hinweis: Weitere Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht.

Als Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird auf die weiteren CEF-Maßnahmen verwiesen: Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse (CEF-Maßnahme): Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind in den östlich angrenzenden Wiesen vor Baufeldräumung insgesamt 16

Holzbeton-Nistkästen und 2 IBU-Naturhöhlen, davon 9 (2 Naturhöhlen) für Fledermäuse (mit bodennahe Einschlupföffnung), 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 Spechthöhlen, zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vorkehrungen vorgesehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Bauzeitenbeschränkung nach § 39 und § 45 BNatSchG: Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn; Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

## **8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen der erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ (teilweise unter dem Orientierungswert),
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Zufahrten etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden,
- Festsetzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen
- der Ausschluss flächiger Stein- und Schottergärten,
- ortsnahe Verwertung des Niederschlagswasser
- die Festsetzung der Zisterne zur Brauchwassernutzung und Retention,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert. Zudem wird im zentralen Bereich des Plangebietes eine, gegenüber dem

Umfeld angemessen, verdichtete Bebauung zugelassen. Dies geschieht auch vor den Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **9.1 Hochwasserschutz**

#### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).

#### *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

#### *Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **9.2 Wasserversorgung**

#### *Bedarfsermittlung*

Der Wasserbedarf kann auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend ermittelt werden. Im Bereich des Wohngebietes kann der entstehende Wasserbedarf für rd. 38 Baugrundstücke angenommen werden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern erhöht sich der Bedarf entsprechend. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt, um die künftigen Parameter für die Wasserversorgung abzustimmen.

#### *Wassersparnachweis*

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die textliche Festsetzung je Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von 7m<sup>3</sup> und der Brauchwassernutzung festgesetzt. Durch die Verwendung von Zisternenwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden.

#### *Deckungsnachweis*

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **9.3 Grundwasserschutz**

### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Auch die Festsetzung der Zisternen, z.B. für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung dient dem Grundwasserschutz.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bauwerke im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **9.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### *Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Gewässerentwicklungsflächen*

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **9.5 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Das Plangebiet kann in Teilbereichen (4 Bauplätze im WA 2 im Nordosten und evtl. noch die nördlichste Baureihe im WA 1 des Plangebietes) an das vorhandene Abwassernetz (Mischsystem) im Bereich *Wasserstraße* angeschlossen werden. Das übrige Gebiet wird im Trennsystem nach Osten hin entwässert. Im östlichen Plangebiet wird unterhalb des Parkplatzes ein unterirdisches Regenrückhaltebecken festgesetzt. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in den nach Osten neu geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser leitet nachfolgend in ein Gewässer nördlich der Kreisstraße ein.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet kann in Teilbereichen (4 Bauplätze im WA 2 im Nordosten und evtl. noch die nördlichste Baureihe im WA 1 des Plangebietes) an das vorhandene Abwassernetz (Mischsystem) im Bereich *Wasserstraße* angeschlossen werden. Das übrige Gebiet wird im Trennsystem nach Osten hin entwässert. Die genaue prozentuale Verteilung mit Anschluss Trenn- und Mischsystem erfolgt im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Das Plangebiet kann in Teilbereichen (4 Bauplätze im WA 2 im Nordosten und evtl. noch die nördlichste Baureihe im WA 1 des Plangebietes) an das vorhandene Abwassernetz (Mischsystem) im Bereich *Wasserstraße* angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Trennsystem.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **9.6 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet sind derzeit keine Vorfluter vorhanden. Entlang des *Sandweges* verläuft ein Wegeseitengraben.

### *Hochwasserschutz*

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen im Baugebiet und der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem dienen die Festsetzungen der Verbesserung des Hochwasserschutzes allgemein.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen werden bereits indirekt Hochwasserschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

### *Starkregen*

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *Mittel* bis *Erhöht* angegeben. Der Vulnerabilitäts<sup>4</sup>-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Siehe auch Ausführungen im Umweltbericht unter 2.1.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten textlichen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Beispiels weise durch die festgesetzte Dachbegrünung wird zusätzlich zur Retention beigetragen. Die Maßnahme wird durch die Retentionszisternen ergänzt.

## **9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dezernat 41.4 (29.09.2009):

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommune gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

---

<sup>4</sup> Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

### *Baugrund*

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## 11. Kampfmittel

Hierzu liegen derzeit keine Informationen vor.

## 12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden hier schon beachtet. Das Baugebiet grenzt im Norden an eine bestehende Wohnnutzung an. Im Osten, Süden und Westen grenzt unmittelbar der bauplanungsrechtliche Außenbereich an. Es wird daher von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten (29.09.2009):

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

## 13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 14. Brandschutz

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung wird der Brandschutz für das Baugebiet abschließend geprüft. Maßgeblich für die Löschwasserversorgung ist die auf der Plankarte aufgeführte Nutzungsschablone sowie die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405, das nachfolgend aufgeführt ist.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (21.08.2009):

Löschwasserversorgung:

Gemäß § 3 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachrechtes e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

**(WA) GFZ 0,5 – 0,7 = 48 m<sup>3</sup>/h (800l/min)**

Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne oder Löschwasserteich) sicherzustellen.

Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen.

Anmerkung:

Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008) als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt.

Sonstige Maßnahmen:

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen von einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t unter einer Achslast von 10t befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 Meter betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 Metern beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,5 Meter betragen.

Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante von Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können (falls betroffen auch Hubrettungsfahrzeuge). Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

Bäume sind so zu pflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hereinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

## 15. Versorgungsleitungen

Die nachfolgenden Informationen sind bei der konkreten Erschließungs- und Straßenplanung zu berücksichtigen. Sofern die Lage der Infrastrukturleitungen zur Entwurfssoffenlage zur Verfügung gestellt werden, können sie zur Satzungskarte mit berücksichtigt werden (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB).

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Mittelhessen Netz GmbH (04.09.2009):

In Teilbereiche des Plangebietes werden unterirdische Versorgungsleitungen betrieben. Sollten die vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung einvernehmlich zu klären.

Im Zuge der Erschließung ist die Verlegung von Gas- und Stromversorgungsleitungen von uns vorgesehen. Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehen Baumpflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

## 16. Bergaufsicht

Die nachfolgenden Informationen sind vor der konkreten Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließungs- und Straßenplanung und für die einzelnen Bauvorhaben auf den Baugrundstücken wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (29.09.2009):

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Bergbau ist nach den vorliegenden Unterlagen in diesem Bereich nicht betrieben worden.

## 17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## 18. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>42.957 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete zusammen	25.464 m <sup>2</sup>
(WA 1	2.890 m <sup>2</sup>
(WA 2	3.358 m <sup>2</sup>
(WA 3	10.693 m <sup>2</sup>
(WA 4	8.523 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	11.873 m <sup>2</sup>
(Bestand Kreisstraße und Sandweg	2.970 m <sup>2</sup> )
(Planung Verkehrsflächen	4.713 m <sup>2</sup> )
(Parkplatz / Regenrückhaltebecken, LW, Fußweg)	4.190 m <sup>2</sup> )
Flächen für Natur und Landschaft	5.620 m <sup>2</sup>

+ 28.337m<sup>2</sup> externe Ausgleichsflächen auf den Plankarten 2-4.

## 19. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, M. Wagner (Stand 08/2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU – Ingenieurbüro für Umweltplanung, M. Schüler und S. König (Stand 08/2024)

Planstand: 07.08.2024

Projektnummer: 21-9720

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de