

[Stadt Grebenau, Kernstadt]

## **Begründung**

## **[Bebauungsplan]**

[Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ 1. Änderung]

[Entwurf]

Planstand: [26.03.2025]

Projektnummer: [24-2948]

Projektleitung: [Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL) ]

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>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr.20 BauGB .....	12
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	14
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	14
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
7.1 Hochwasserschutz.....	14
7.1.1 Überschwemmungsgebiet .....	14
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	14
7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG) .....	15
7.2 Wasserversorgung.....	15
7.2.1 Bedarfsermittlung .....	15
7.2.2 Wassersparnachweis .....	15
7.2.3 Deckungsnachweis.....	15
7.2.4 Technische Anlagen .....	15
7.3 Grundwasserschutz .....	15
7.3.1 Schutz des Grundwassers .....	15
7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	15
7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung .....	15

7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	16
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden .....	16
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....	16
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	17
7.3.8	Bauwerke im Grundwasser .....	17
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	17
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	17
7.4.1	Gewässerrandstreifen .....	17
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	17
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	17
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	17
7.5	Abwasserbeseitigung .....	17
7.5.1	Gesicherte Erschließung .....	17
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....	17
7.6	Abflussregelung .....	18
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	18
7.6.2	Hochwasserschutz .....	18
7.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....	18
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	18
7.6.5	Starkregen .....	19
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	20
<b>8.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>23</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

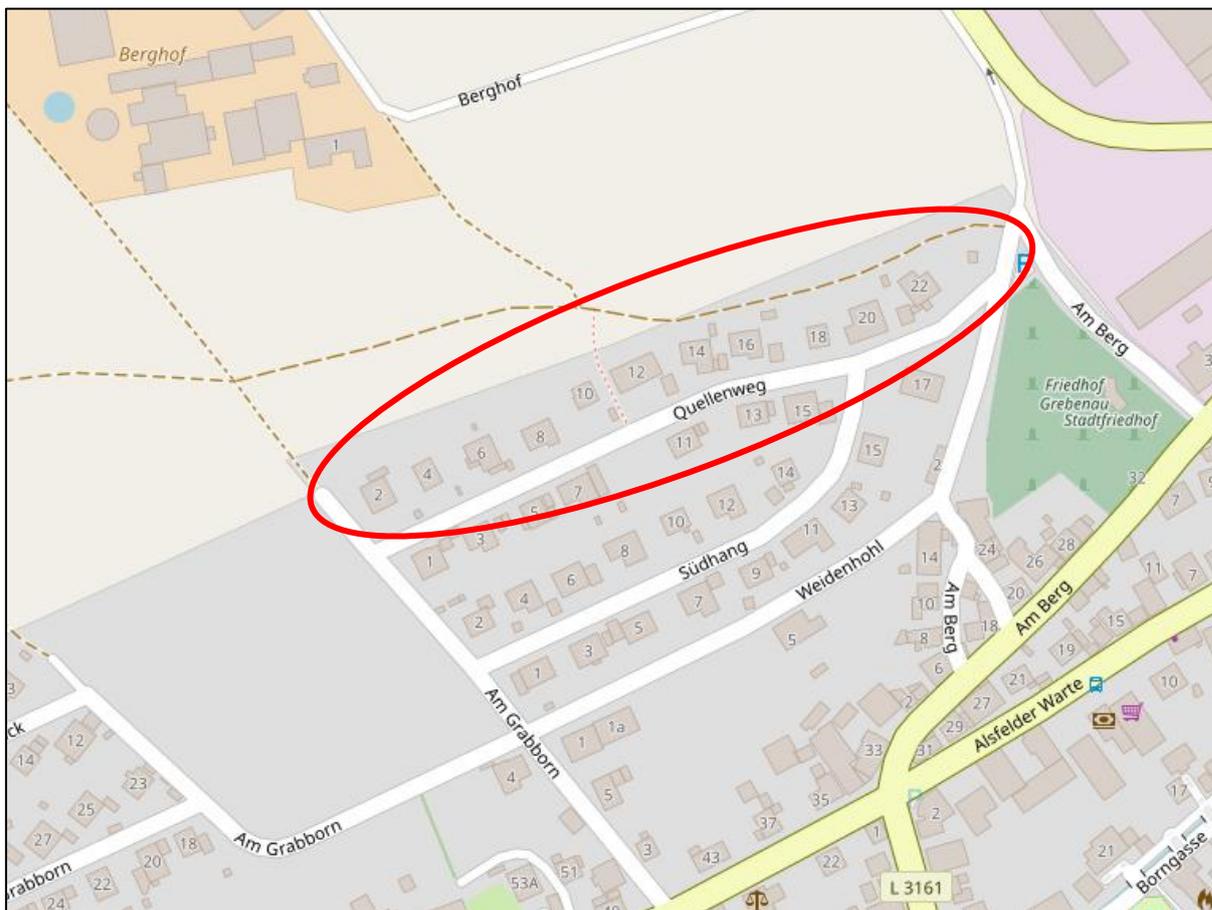
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenau hat am 13.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ in der Kernstadt Grebenau beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung in der obersten Baureihe am *Quellenweg*. In dem Zuge werden die festgesetzten Baugrenzen und die GRZ auf den Bestand hin überprüft und angepasst. Aufgrund der heutigen bereits vollständigen Bebauung der Fläche geht mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung im Innenbereich einher, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung kommt.

Die Fläche selbst ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorrangfläche Siedlung Bestand und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt, eine Alternativenprüfung ist damit nicht erforderlich.

Gemäß dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“) kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung gelangen. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 bis 5 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Auf eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB kann daher verzichtet werden, ein Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2025). Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, bearbeitet



### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand (5.2-1) dar. Somit gilt die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau aus dem Jahr 1995 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Die vorgesehene Entwicklung der Fläche entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau aus dem Jahr 1995**



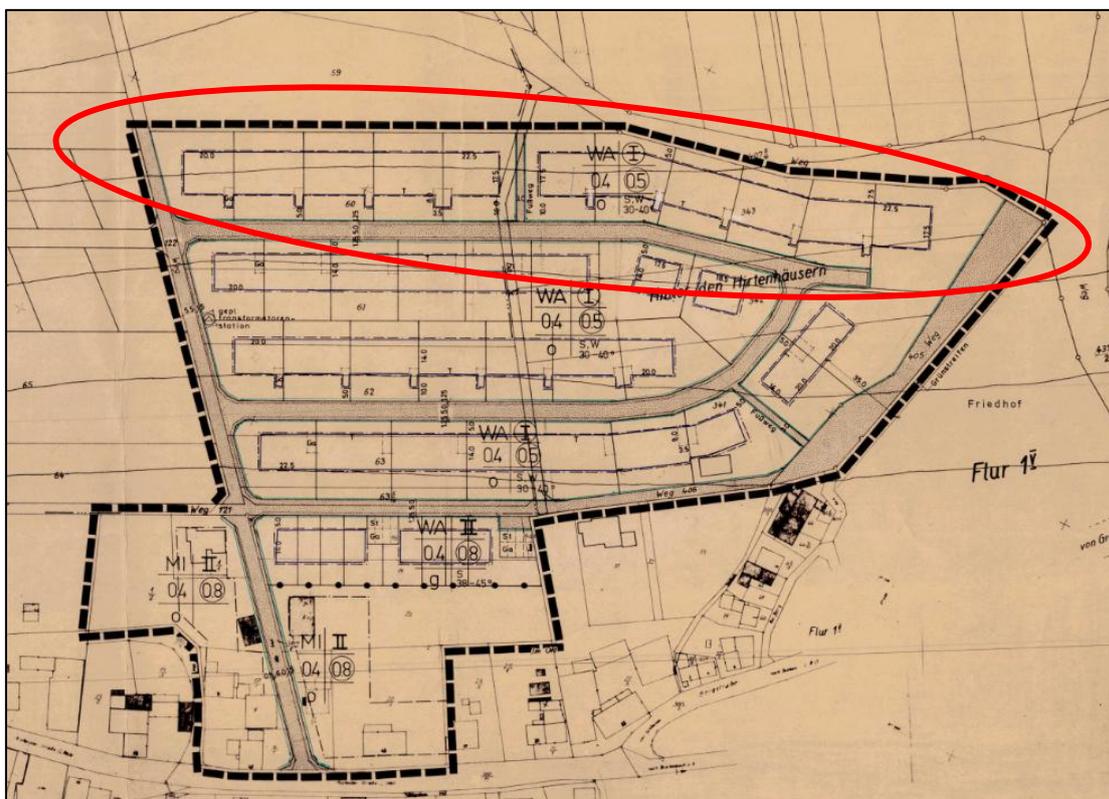
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gilt der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ aus dem Jahr 1979. Für den Bereich der angestrebten Änderung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = I$  festgesetzt. Im südlichen angrenzenden Teilbereich des Plans wird die Geschossflächenzahl auf  $GFZ = 0,8$  und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = II$  festgesetzt.

Um den Plan an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und für eine Nachverdichtung in die Höhe vorzubereiten, bedarf es einer Anpassung auf  $Z=II$  bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung von 9,0m.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ aus dem Jahr 1979



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab, bearbeitet

## 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.

Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich um die planungsrechtliche Schaffung einer Nachverdichtung durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf II. Mit dieser Änderung entspricht die Stadt Grebenau dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	13.11.2024 Bekanntmachung: 02.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	07.04.2025 – 09.05.2025 Bekanntmachung: 02.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 02.04.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

Die Bekanntmachungen erfolgen im *Gründchen Bote* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grebenau.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche in Höhe von 4.200m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben wird: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Änderung des Bebauungsplanes, bei der eine zweigeschossige Bebauung in der obersten Baureihe am Quellenweg ermöglicht werden soll. Bisher hat der rechtskräftige Plan ein Vollgeschoss ausgewiesen, jedoch erscheint optisch zu Straße hin häufig ein Zweigeschossigkeit, da die Wohngebäude und Nebenanlagen wie z.B. Garagen in den Hang gebaut sind. Insofern erscheint das Gebäude straßenseitig häufig höher. Durch die Zulässigkeit von nun II-Geschossen haben die Grundstückseigentümer Möglichkeiten für eine Aufstockung und somit für eine moderate Nachverdichtung, werden aber gleichzeitig in der Gesamthöhe des Gebäudes auf ein mit dem Umfeld harmonisiertes Maß beschränkt. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb des Baufensters festgesetzt. Für die maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 9,0m gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Darüber hinaus werden die festgesetzten Baugrenzen sowie die GRZ auf den Bestand hin angepasst.

Durch die Änderung wird neben der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse die Baugrenze im Norden auf 3 m Grenzabstand erweitert. Im Süden beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche weiterhin 5 m, wobei die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Grenze erfolgen darf. Weiterhin muss der Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche aber mind. 5 m betragen. Die Baugrenze im Westen zur Straße *Am Grabborn* beträgt 5 m und im Osten zum Weg *Weidenhohl* 10 m. Der westliche und östliche Abstand zum mittig im Plangebiet verlaufenden Fußweg ist auf 3 m festgesetzt, wobei dieser bei dem Gebäude Hausnummer 12 teilweise davon abweicht (auch gegenüber dem rechtskräftigen Plan) und an dem Bestand angepasst wird. Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden eine zukünftige Bebauung des Grundstücks wie bisher vorgegeben, der Bestand geschützt und gleiche Bedingungen für alle geschaffen.

Ansonsten findet keine tiefgreifende Änderung statt. Da die Grundstücke komplett bebaut sind, findet durch die Änderung lediglich eine Nachverdichtung im Innenbereich statt, weshalb das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB Anwendung findet.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Grebenau und ist südlich über den *Quellenweg* vollständig erschlossen. Der Quellenweg mündet nordöstlich in der Straße *Am Berg*, welche später in die L3161 übergeht. Zudem führt die westlich verlaufende Straße *Am Grabborn* in die *Alsfelder Warte*. Das Gebiet ist hierdurch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich befindet sich fußläufig 500m nördlich die Bushaltestelle Grebenau Kreissparkasse, durch die das Gebiet unmittelbar an den ÖPNV angebunden ist.

### **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.

Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können. Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes werden übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

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

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.

Im Rahmen der 1. Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.1. Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil werden. Dies bedeutet, dass folgende Nutzungen ausgeschlossen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **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 und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise 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. Im Plangebiet ist weiterhin eine GRZ = 0,4 festgelegt.

##### **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. Die Geschossflächenzahl wird im Zuge der Planung von 0,5 auf GFZ = 0,7 hochgesetzt, um eine zweigeschossige Bebauung und damit eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

##### **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.*

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von bisher Z = I auf Z = II erhöht und festgelegt. Fortan sind zwei Vollgeschosse zulässig.

### **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 „Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ – 1. Änderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Für die Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der höchste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb des Baufensters festgesetzt. Für die maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 9,0m gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern Oberkante Attika.

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

Im Plangebiet ist weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Gemäß T.F. 1.3 sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfreiflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Abstand zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Garage muss dabei mind. 5 m betragen.

### **4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr.20 BauGB**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei Neuanlage und Umgestaltung<sup>1</sup> der Freiflächen ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. Bsp. Folie, Kunstrasen oder Vlies) unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist der Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie klima- und artenschutzrechtliche Aspekte.

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Auch diese Festsetzung dient der moderaten Nachverdichtung. Ein höherer Verdichtungsgrad sollte allerdings nicht angestrebt werden, da es in den Örtlichkeiten aufgrund der Hanglage zu Stellplatzkonflikten kommen kann, zumal der öffentliche Straßenraum nur eingeschränkt weitere Stellplätze aufnehmen kann.

---

<sup>1</sup> Die vorhandenen baulichen Anlagen haben alle bei vorliegenden Genehmigungen Bestandsschutz. Erst bei der Neuerrichtung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen / Gärten ist die vorliegende Festsetzung anzuwenden.

## **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**

#### Dachneigung

Um den Charakter des bestehenden Gebietes zu erhalten und auch künftig ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind bei künftigen baulichen Veränderungen oder bei einem Neubau Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 40° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer oder Pultdächer bis 20° Dachneigung sind zulässig, sofern die Dächer bis zu 60% begrünt und/oder mit Photovoltaikanalgen genutzt werden.

#### Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind bei der Neuerrichtung von Gebäude oder bei der Sanierung von Dächern nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

### **Grundstücksfreifläche**

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Diese Festsetzung gilt nicht für den Bestand, aber bei der Neugestaltung des Grundstücks ab Rechtskraft der 1.Änderung des Bebauungsplanes.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 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.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (umweltschützende Belange) im **Anhang** verwiesen.

## **6.2 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. Der § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB trifft im vorliegenden Fall zu, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, zumal die Bebauungsplanänderung weder den Geltungsbereich erweitert noch den bisher zulässigen Versiegelungsgrad erhöht.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

## **7. 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 vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **7.1 Hochwasserschutz**

#### **7.1.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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

### **7.1.3 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 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

## **7.2 Wasserversorgung**

### **7.2.1 Bedarfsermittlung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Grabborn / Hinter den Hirtenhäusern“ entsteht kein erheblich erhöhter Wasserbedarf.

### **7.2.2 Wassersparnachweis**

Es handelt sich vorliegend nicht um ein neues geplantes Baugebiet, sondern um die Überplanung des Bestandes. Insofern erfolgen auf Ebene der BP-Änderung keine Vorgaben.

### **7.2.3 Deckungsnachweis**

Das Plangebiet ist bereits Bestand, der Wasserbedarf kann gedeckt werden. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits gegeben.

### **7.2.4 Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **7.3 Grundwasserschutz**

### **7.3.1 Schutz des Grundwassers**

Das Plangebiet ist bereits Bestand, das Grundwasser wird durch die vorgelegte Planänderung nicht beeinträchtigt.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### **7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

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. Verwiesen wird auf die Festsetzungen 1.4.1 und 2.2.1.

#### **7.3.4 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.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

##### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

##### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

##### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

##### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### **7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, Konflikte mit Vernässungs- und Setzrissschäden liegen nicht vor.

#### **7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

### **7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **7.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Einige Gebäude (Kellergeschosse) liegen unterhalb der Geländeoberfläche oder sind in das Gelände mit einem Versatz integriert (z.B. Garagen). Zu der Thematik, ob Bauwerke im Grundwasser liegen, liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen oder Hinweise vor.

### **7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Die nächste Grundwassermessstelle liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 180m im Bereich der Straßen *Am Berg / Schmiedegraben*.

## **7.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **7.4.1 Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine Gewässer und somit auch keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine Gewässer und Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

## **7.5 Abwasserbeseitigung**

### **7.5.1 Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

### **7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

#### **7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

### **7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

### **7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandüberplanung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird auf die Hinweise auf der Plankarte unter 3.2.

### **7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers**

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandüberplanung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird auf die Hinweise auf der Plankarte unter 3.2.

### **7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerung ist bereits Bestand und erfolgt im bestehenden System im *Quellenweg*.

### **7.5.2.6 Kosten und Zeitplan**

Hierzu können keine Aussagen getroffen werden.

## **7.6 Abflussregelung**

### **7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

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

### **7.6.2 Hochwasserschutz**

Aufgrund des Bestandes besteht im Rahmen der 1.Änderung kein Handlungsbedarf zum Hochwasserschutz.

### **7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Aufgrund des Bestandes besteht im Rahmen der 1.Änderung kein Handlungsbedarf für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.

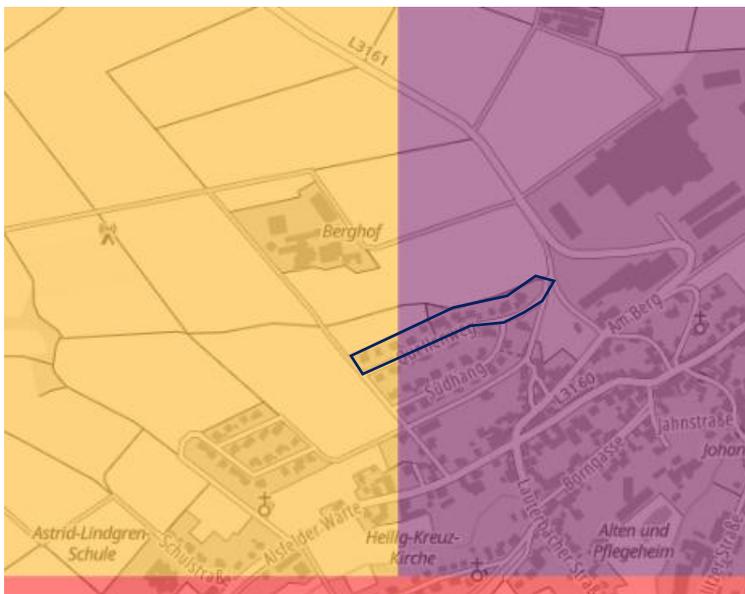
### **7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Aufgrund des Bestandes besteht im Rahmen der 1.Änderung zunächst kein Handlungsbedarf. Die Planung dient der Nachverdichtung, gleichzeitig sind für die Neuanlagen von Grundstücksfreiflächen oder Gebäudeerweiterung die Vorgaben der textlichen Festsetzungen 1.4.1, 2.1.2 und 2.2.1 zu beachten.

### 7.6.5 Starkregen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Starkregenviewer Hessen für den westlichen Teilbereich überwiegend ein mittlerer Starkregenhinweis-Index und für den östlichen ein hoher Index angegeben. Der Vulnerabilitätsindex wird für den gesamten Bereich als *nicht erhöht* eingestuft.

Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 24.03.2025)



Innerhalb bzw. angrenzend zum Plangebiet befinden sich mehrere Fließpfade. Sie befinden sich entlang der Straße Am Grabborn, südlich des Quellenweges und nordöstlich der Bauzeile Hausnummer 12 bis 22. Der Fließpfad im Westen konzentriert sich auf die Straße Am Grabborn und fließt nach Süden/Südosten weg. Hier geht augenscheinlich keine Gefahr für das Plangebiet aus. Der Fließpfad südlich des Quellenweges tangiert das Plangebiet nur marginal. Die Fließpfeile auf den nördlich angrenzenden lw. Flächen zeigen in Richtung des Plangebietes, allerdings sind die Ackerflächen nur mäßig gefährdet. Im östlichen Bereich werden die Fließpfeile durch einen Fließpfad abgefangen, der in Richtung Weidenhohl entwässert. Das Plangebiet selbst wird nicht durch einen Fließpfad durchzogen.

Abb. 7: Fließpfadkarte für Hessen, HLNUG (Abruf 24.03.2025)



## 7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### *Altlasten*

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es liegen aktuell keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die durch die Grundflächenzahl vorgegebene Versiegelung wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

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 mehrronatiger 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)

## **9. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **10. 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.

Die bisher zulässige Nutzungsart (Allg. Wohngebiet) wird durch die 1.Änderung beibehalten.

## **11. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt 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 gemäß § 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.

## 12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise

### Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. Die Nutzung der Solarenergie ist dabei ausdrücklich zulässig.

### Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

### Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

## 13. Bodenordnung

Aufgrund des Planziels und des Bestandes ist keine Bodenordnung erforderlich.

## 14. 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 aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>1,05 ha</b>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	1,035 ha
Fußweg	0,015 m <sup>2</sup>

## 15. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 03/2025

Planstand: 26.03.2025

Projektnummer: 24-2948

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

L. Kiethe / Bachelor Geographie

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)