

Stadt Allendorf (Lda.), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Hinter dem Löhrbachsgraben“

Vorentwurf

Planstand: 24.03.2025

Projektnummer: 24-2881

Projektleitung: Wolf / Will I

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung)	15
4.6 Erneuerbare Energien	16
4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5.1 Dachgestaltung	17
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	18
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	18
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	19
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
9.1 Hochwasserschutz	20
9.2 Wasserversorgung	20
9.3 Grundwasserschutz	21

1. Vorbemerkungen

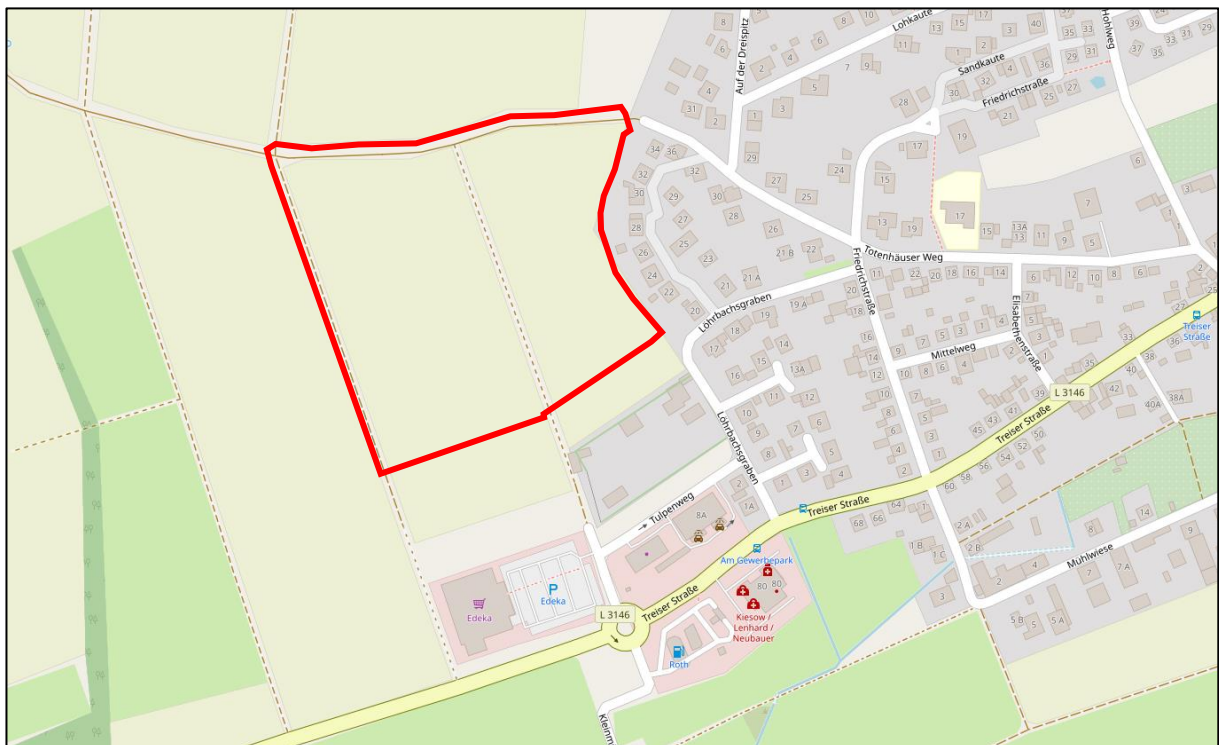
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 06.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ beschlossen.

Für Allendorf besteht ein anhaltender Bedarf nach gewerblichen Bauflächen. Zudem wird zur Modernisierung der Neubau der Stadtverwaltung sowie des Feuerwehrstandortes notwendig. Die Nutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet am westlichen Ortsrand der Kernstadt kombiniert werden. Bisher wird das Plangebiet landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt, weshalb die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Erweiterung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bauflächen geschaffen werden. Außerdem ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen und die Feuerwehr geplant. Es erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO und einer Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 5 BauGB sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025), bearbeitet

Südlich des vorliegenden Plangebietes und nördlich des vorhandenen Edeka-Marktes wird über den Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung ein großflächiger Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan befindet sich ebenfalls in Aufstellung. Insgesamt wird also der gesamte westlichen Siedlungsrand städtebaulich weiterentwickelt und vervollständigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Totenhäuser Wegs, westlich des Löhrbachsgraben und nördlich der Straße „Am Gewerbepark“ sowie der L3146. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Allendorf a. d. Lumda die Flurstücke 38-53, 54/1, 54/2, 55-63, 243, 244/6, 245/1, 246/2, 247/3, 248/3, 256, 259tlw., 264/3, jeweils Flur 3. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd.6,8 ha.

Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Freileitung. Der Umgang mit dieser wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens geklärt.

Nördlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich befindet sich angrenzend das bestehende Siedlungsgefüge (Wohnbebauung) sowie südöstlich eine Mischnutzung. Im Südwesten grenzt Einzelhandel im Bestand (Edeka) an.

Abb. 3: Nordöstliches Plangebiet



Abb. 4: Zentraler Grasweg mit Freileitung



Abb. 5: nördliche Wegeparzelle



Abb. 6: südliche Blickrichtung Plangebiet



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar. Das gesamte Plangebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12).

Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen dem qualitativen und quantitativen Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Die Ver- und Gebote des Schutzgebietes sind einzuhalten. Das benannte Schutzgebiet

betrifft die gesamte Ortslage. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung dem Ziel nicht entgegensteht.

Bezüglich des Vorranggebietes für Landwirtschaft ist die Planung somit zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im weiteren Planverfahren wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Hierzu gab es bereits erste Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen. Die Ergebnisse dessen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage in die Begründung eingearbeitet. Grundsätzlich ist anzuführen, dass vorliegend der westliche Ortsrand der Kernstadt weiterentwickelt werden soll. Es besteht ein anhaltender Bedarf für gewerbliche Bauflächen sowie Anfragen für kleinere Gewerbebetriebe, die im Mischgebiet angesiedelt werden sollen. Ergänzend besteht die Nachfrage nach Wohnbauplätzen, so dass diese Nutzungen im Mischgebiet zusammen untergebracht werden sollen. Für die Verwaltung und die Feuerwehr werden ebenfalls Flächen für einen modernisierten und den aktuellen Standards entsprechenden Neubau benötigt. Die Kernstadt weist kaum Baulücken auf. Insbesondere für die Gewerbebetriebe, Feuerwehr und Verwaltung ist zudem ein gewisser Flächenbedarf sowie eine ausreichende Dimensionierung der Erschließung anzumerken. Das Gebiet ist bereits jetzt für gewerbliche Anfragen (im Gewerbe und Mischgebiet) überzeichnet. Für die Kernstadt bestehen kaum alternative Entwicklungsmöglichkeiten. Der zentrale Bereich ist über ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 für Neubau und Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

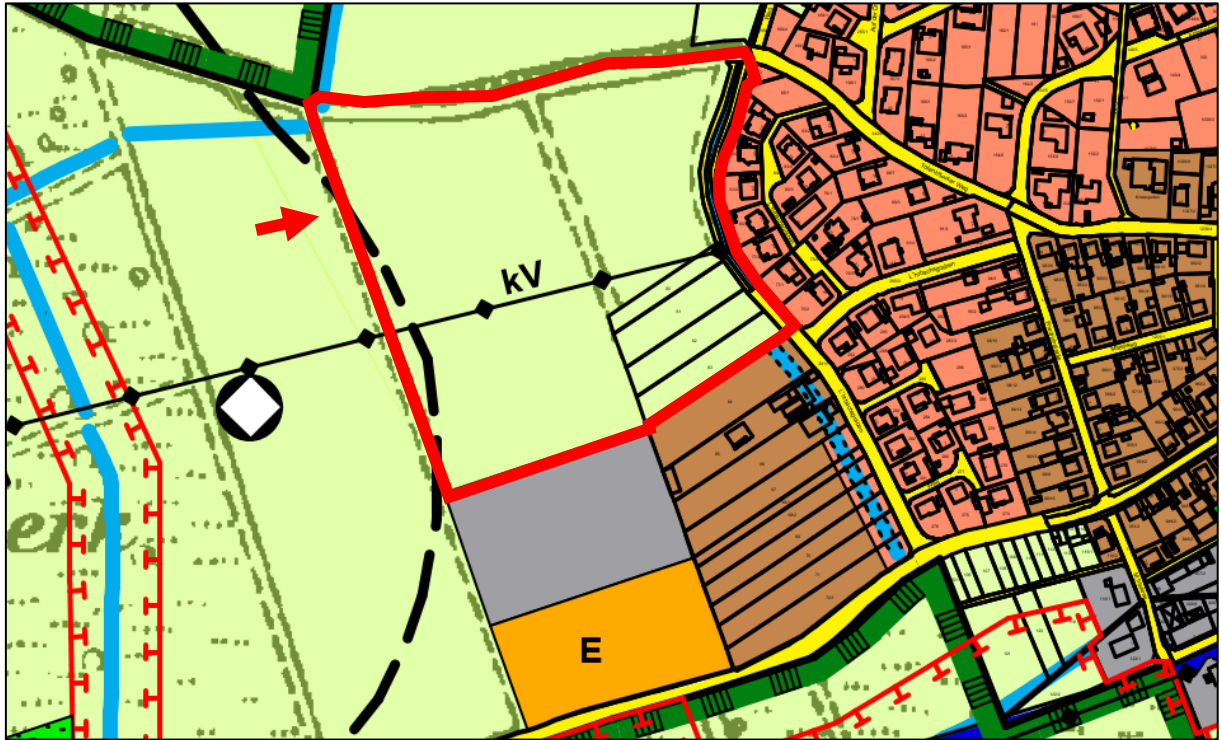


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) stellt den vorliegenden Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zentral im Geltungsbereich verläuft in ost-westlicher Richtung eine oberirdische Stromleitung. Im Westen zum Teil im Geltungsbereich befindet sich eine Abgrenzung des Sicherheitsabstandes zu Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen. Der Umgang hiermit wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Entwicklungsgebot ist vorliegend nicht erfüllt, sodass gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

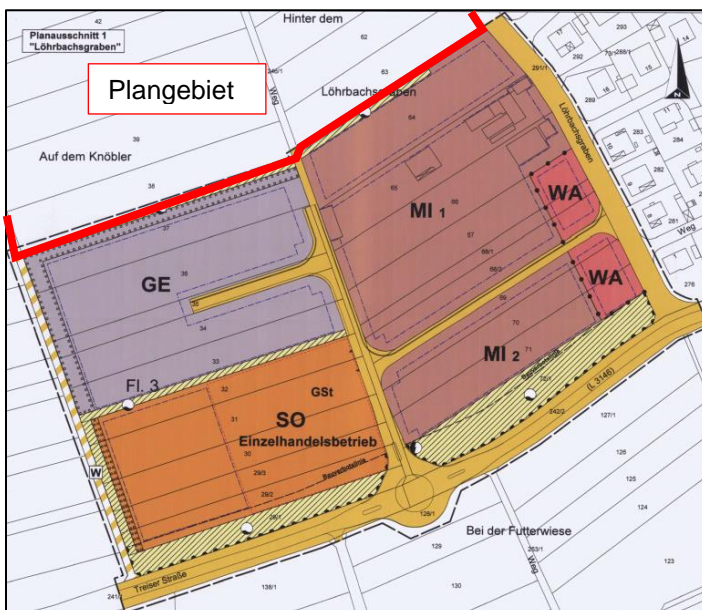
Abb.8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2008



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist flächig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich angrenzend ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008.

Abb. 9: Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ von 2008



Hier wird ein Gewerbe- sowie ein Mischgebiet und im Süden Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt.

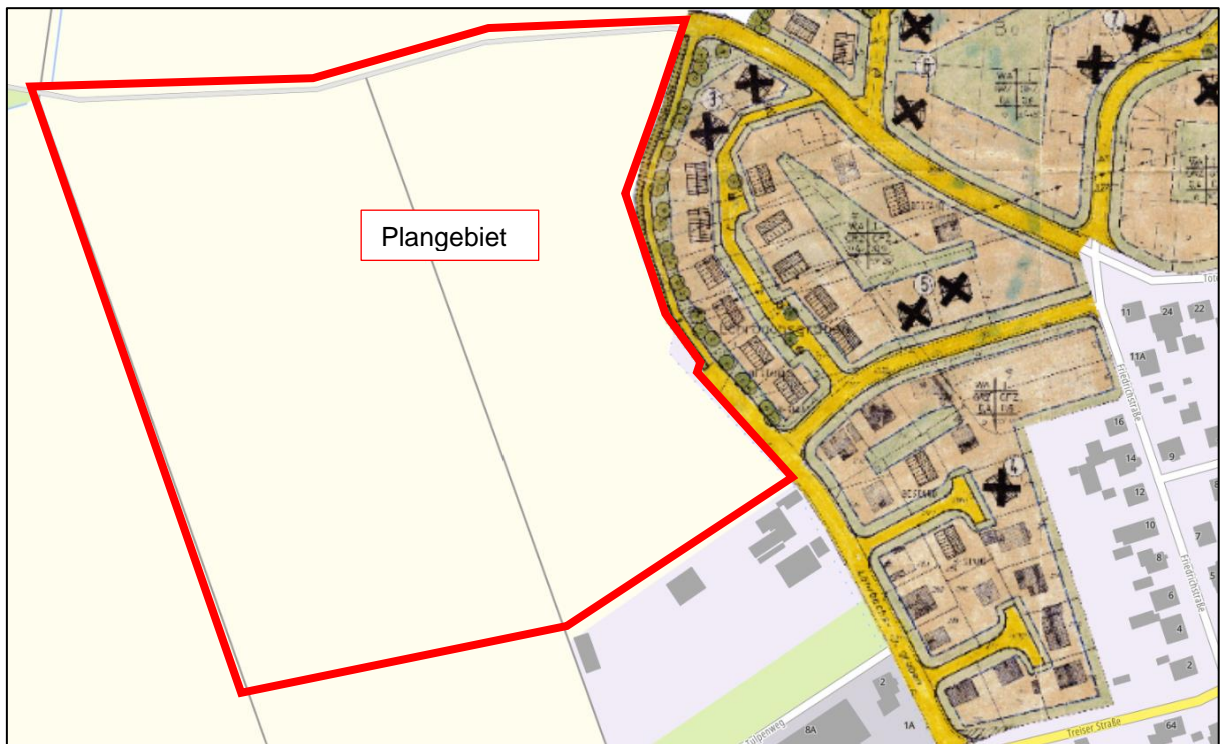
Das GE wurde mit einer GRZ = 0,8 sowie einer GFZ = 1,2 bei Z = II und offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 0° - 45° und einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Das MI₁ wurde mit einer GRZ = 0,4 sowie einer GFZ = 0,8 bei Z = II und offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 22° - 45° und einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Südwestlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich zurzeit der Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung im Verfahren. Hier soll das Gewerbegebiet in Sondergebiet für Einzelhandel (Lebensmittel) umgewandelt werden.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Loh- und Sandkaute“ an das vorliegende Plangebiet an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ=0,4 und GFZ=0,6 bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 5 „Loh- und Sandkaute“



Quelle: Geografisches Informationssystem Landkreis Gießen (<https://iwebgis.com/lkgigis/online/?lon=8.81163039312243&lat=50.67711278387986&zoom=18&select=false>) Zugriff 26.03.2025

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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.

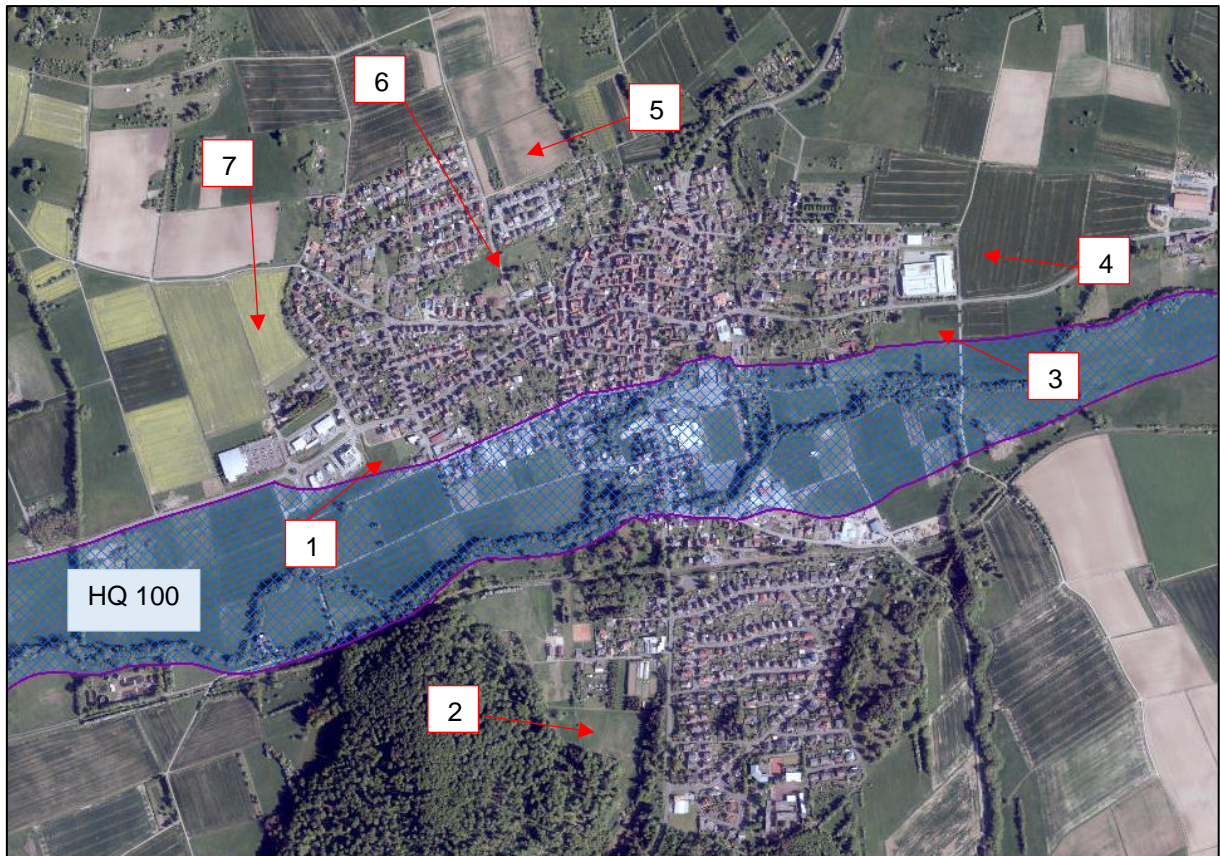
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Alternativflächendiskussion

Die Ausweisung des Geltungsbereiches für die städtebauliche Erweiterung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete und die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen die Feuerwehr erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Baulflächen für die jeweiligen Nutzungen.

Es liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage nach Fläche sowie den entsprechenden Nutzungen decken zu können. Also Standortvoraussetzungen sind insbesondere für die Verwaltung, Feuerwehr und die größeren Gewerbebetriebe eine entsprechende Flächengröße anzuführen. Zudem und immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich des geplanten Gewerbegebietes und vorhandener Wohnnutzung in der Kernstadt in die Alternativenprüfung einzubeziehen. Ergänzend müssen die Zuwegungen sowie die infrastrukturelle Versorgung (Leitungen und Kanäle) entsprechend dimensioniert sein. Zudem ist eine erhebliche Mehrbelastung der Wohnbebauung durch Ziel- und Quellverkehr von Schwerlasttransporten sowie PKW-Verkehr (Gewerbebetriebe) zu vermeiden. Alternativen hinter entsprechenden Wohngebieten ohne ausreichende infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung werden demnach ausgeschlossen.

Abb. 11: Luftbild Kernstadt Allendorf (Lumda)



Quelle: HWRM Viewer (04/2025), bearbeitet

Zentral durch die Kernstadt verläuft das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100. Eine Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig. Daher entfallen diese Flächen als Alternativen.

Die Fläche 1 befindet sich im südwestlichen Ortsrand der Kernstadt. Der Bereich nördlich des Überschwemmungsgebietes wird derzeit über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bei der Futterweise“ – 1- Änderung und Erweiterung überplant. Hier kommt ein Mischgebiet zur Ausweisung.

Die Fläche 2 wird ebenfalls über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplant. Im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Erlen bei Wießners Baum" - 6. Änderung und Erweiterung kommt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Fokus ist hier die Entwicklung von Mehrfamilienwohnen sowie von Tiny-Häusern.

Die Fläche 3 liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt und liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Zudem verläuft ein Graben zentral durch das Gebiet. Daher entfällt der Bereich vorliegend als geeignete Alternativfläche.

Die Fläche 4 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Hier wird durch den wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche Planung vorbereitet. Der Bereich soll für großflächiges Gewerbe weiter vorgehalten werden. Zudem ist anzuführen, dass die Anfragen von gewerblichen Nutzungen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes überzeichnen, sodass auch darüber hinaus ein Bedarf besteht.

Die Fläche 5 befindet sich nördlich der Ortslage. Hier wurde 2022 der Bebauungsplan Hege II rechtskräftig, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Bereich ist demnach bereits überplant, die bauliche Umsetzung hat bereits begonnen. Eine Erweiterung nach Norden für gewerbliche Betriebe, Verwaltung und Feuerwehr ist aufgrund der schmalen verkehrlichen Erschließung nicht vorgesehen.

Die Fläche 6 liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im nordwestlichen Bereich. Sie wird vom Hohlweg und dem parallellaufenden Gewässer durchschnitten. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung, im Osten grenzen Kleingärten an die Freifläche. Aufgrund der Größe von ca. 1 ha bietet die Fläche nur geringfügig ein Entwicklungspotenzial und ist für den vorliegenden Bedarf an Nutzungen und Fläche ungeeignet. Zudem sind starke Böschungen zu beiden Seiten des Hohlweges anzuführen, die eine Erschließung erschweren.

Die Fläche 7 entspricht dem vorliegenden Geltungsbereich und befindet sich am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Mit einer Größe von rd. 6,8 ha bietet sie genug Platz für die bestehenden Bedarfe. Aufgrund der umgebenden Nutzungen von Wohn- und Mischbebauung sowie dem nahgelegenen Einzelhandel kann durch eine gezielte Anordnung der benötigten Nutzungen von Misch- und Gewerbegebiet sowie die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen und die Feuerwehr ein Einfügen in den Bestand erreicht werden. Auf der Fläche sind keine Schutzgebiete oder Biotope betroffen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.03.2024 Bekanntmachung: 10.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.04.2025 - 23.05.2025 Bekanntmachung: 10.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 08.04.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: 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 Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Erweiterung des westlichen Ortsrandes der Kernstadt Allendorf Lumdas. Hiermit soll dem anhaltenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Neubau von Feuerwehr und Verwaltung Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird über eine zentrale Hauptachse verkehrlich erschlossen. Von dieser werden die einzelnen Bauflächen direkt oder über Stichwege mit entsprechenden Wendeanlagen erreicht. Als Übergang zur östlichen angrenzenden Wohnbebauung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz folgend das Mischgebiet festgesetzt. Zum Außenbereich nach Westen hin wird das Gewerbegebiet angeordnet. Zentral im Plangebiet werden die Flächen für Gemeinbedarf angeordnet. Im Nordwesten wird zudem eine Fläche für Ver- und Entsorgung aufgenommen. Hier kann eine zentrale Wärmeversorgung für das Gebiet angeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert ausgewiesen und am südlichen und östlich angrenzenden Siedlungsbestand orientiert.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Ausschluss von Schottergärten
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien und Vlies

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen
- Begrünung von Flachdächern
- Begrünung von Einfriedungen
- Festsetzung der Retentionszisternen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, sodass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Allendorf (Lumda). Durch den zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung wird die Erschließung von Süden her ermöglicht. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet an. Hier wird die im Bereich des Edeka Marktes bestehende Erschließungsstraße nach Norden fortgeführt. Diese zentrale Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 8 Metern im vorliegenden Plangebiet nach Norden fortgeführt. Von dieser ist die Zufahrt auf die Bauflächen möglich. Die Erschließungsstraße wird als Nord-Süd-Achse vorgesehen, wobei davon wiederum Stichwege abzweigen, welche die einzelnen Baugebiete gliedern.

Nachfolgend der Zufahrt zur Ver- und Entsorgungsfläche im Nordwesten wird die vorhandene Wegeparzelle bestandsgemäß als landwirtschaftlicher Weg gesichert. Im Nordosten ist eine Anbindung an den Totenhäuser Weg vorgesehen. Dieser dient einer zweiten untergeordneten Zufahrt und nicht dem Schwerlastverkehr. Nachfolgend der Planungsebene des Bebauungsplanes soll hier in der Umsetzung durch entsprechende Beschilderung die Durchfahrt beschränkt werden. Dem folgend werden entlang der nördlichen Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für das angrenzende Mischgebiet festgesetzt. Zentrale Erschließungsachse ist die zentrale Verkehrsfläche mit den ausgehenden Stichwegen. Insgesamt wird so eine Erschließung im Süden ermöglicht und ein Anschluss an die Straße „Am Gewerbepark“ und somit direkt an die „Treiser Straße“ / L3146 geschaffen. Hier ist bereits ein ausgebauter Kreisverkehr vorhanden.

Das Plangebiet ist zudem über die Linie 371 des ÖPNV zu erreichen. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 400 Metern Entfernung an der Treiser Straße.

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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

In den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Es besteht ein anhaltender Bedarf nach Grundstücken für Wohnbebauung sowie auch für gewerbliche Nutzungen. Mit der Ausweisung der Mischgebiete im Übergang des westlichen Gewerbegebietes und der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird dem Bedarf Rechnung getragen. Um in diesem Kontext des vorgesehenen Gebietscharakters negativen städtebaulichen Effekten entgegenzuwirken werden Vergnügungsstätten vorliegend ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird außerdem ein Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für den Bedarf an den oben beschriebenen Nutzungen vorzubereiten. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird dem Bedarf an gewerblichen Baustücken Rechnung getragen.

Verkaufsflächen sind nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und eine Größe von 200m² nicht überschreitet. Die Festsetzung entspricht einer raumordnerischen Übernahme.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet, Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ der Unterbringung des Feuerwehrhauses sowie der sonstigen damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen sowie der Unterbringung öffentlicher Verwaltung sowie der sonstigen damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ begründet sich in der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses sowie Flächen für den Neubau eines modernisierten Verwaltungsgebäudes. Hierfür werden durch die vorliegende Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4.3 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 wird daher die Grundflächenzahl 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 Mischgebiet MI 2 und 3 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen und die Feuerwehr (Ifd. Nr. 1) wird eine **GRZ=0,5** festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 4 folgt eine Festsetzung der **GRZ=0,7**. Die Festsetzungen liegen unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und ermöglichen eine zeitgemäße und dem Gebiet und seiner Umgebung entsprechende Bebauung. Es wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und gleichzeitig Raum zur flexiblen baulichen Ausgestaltung gelassen.

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 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung bedeutet dies für das Gebiete mit der Ifd. Nr. 1 bis 3 eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ=0,75 sowie im GE mit der Ifd. Nr. 4 eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ=0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Mischgebiet 3 ist eine **GFZ=1,0**, für das Mischgebiet 2 eine **GFZ=1,2** und für das Gewerbegebiet 4 eine **GFZ=1,4** festgesetzt. Diese Festsetzungen begründen sich in Abhängigkeit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die künftige Entwicklung von Gebäuden, damit diese gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung verträglich dimensioniert sind. Dabei wird die bauliche Dichte so gesteuert, dass sie nach Osten hin zur vorhandenen Wohnbebauung abnimmt, sodass eine Abstufung im Plangebiet erfolgt und sich das Plangebiet an die umgebende Bestandsbebauung angepasst entwickelt.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z=II** und für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 und das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z=III** fest. Hierdurch wird eine der Lage am Ortsrand sowie in Verbindung mit der Bestandsbebauung verträgliche Höhenentwicklung der Bauungsstruktur herbeigeführt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Daher wird für alle Baugebiete die maximale Höhe der Gebäudeoberkante gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Es wird für die Fläche für den Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet eine maximale Höhe von 12 Metern festgesetzt. Für das Mischgebiet Nr. 2 werden 11 und das Mischgebiet Nr. 3 werden 9,5 Meter festgesetzt. So erfolgt eine Höhenabstufung zum östlich vorhandenen Bestand hin. Durch die festgesetzten Höhen können die Flächen effektiv ausgenutzt werden.

Ausnahme: Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“ ist für Schlauchtrocknungs- sowie Übungstürme der Feuerwehr eine Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzung zulässig.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 3 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ziel des Abstandes der baulichen Anlagen zum Straßenraum ist die Freihaltung der Sichtachsen und visuelle Aufweitung des Straßenraumes, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu gewährleisten. Das unmittelbare Heranrücken von baulichen Nebenanlagen an den Straßenraum und die damit einhergehende visuelle Verengung des Straßenraumes kann somit vermieden werden.

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 der Baugrenzen kann das Gebäude frei platziert werden.

Vorliegend werden großzügige Baufenster festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen flexibel angeordnet werden können.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-,

Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser.

Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc.. Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion minimiert. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.). Zudem wird in den textlichen Festsetzungen benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet und folglich auch das direkte Wohnumfeld aufgewertet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz vorhandener Lebewesen.

4.6 Erneuerbare Energien

Es sind Photovoltaikanlagen- und / oder Solarthermieanlage jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt, sodass beispielsweise durch eine Südausrichtung oder Ost-West-Ausrichtung zur Optimierung der Energieerzeugung beigetragen werden kann.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m^2 gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die am westlichen Plangebietsrand von Nord nach Süd verlaufende Anpflanzfläche ist durch die Anlage einer Versickerungsmulde zu ergänzen.

In den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Durch die benannten Festsetzungen wird zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes beigetragen und es folglich ökologisch und optisch aufgewertet.

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Carports sind hiervon ausgenommen.

Die zuvor aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. Durch diese wird das Grünvolumen erhöht und somit die direkte Wohnumfeldqualität verbessert. Zudem wird durch die Ortsrandeingrünung der Übergang in die Landschaft harmonisch gestaltet, wobei ebenfalls ein Schutz vor Staubentwicklungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen entsteht. Darüber hinaus tragen die anzupflanzenden Bäume und Sträucher durch Verdunstungskühle und Verschattung zur Temperatursenkung in ihrem direkten Umfeld bei, sodass sie einen positiven Beitrag zum Lokalklima leisten.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird zum Erhalt der vorhandenen Gehölze beigetragen.

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. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen getroffen. Übergeordnetes Ziel ist es, dass sich die Gestaltung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

5.1 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer, Walmdächer (auch Krüppelwalm) sowie Pultdächer (auch gegeneinander versetzt) zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10 °zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten. Die Dachbegrünung trägt dabei zur Durchgrünung des direkten Wohnumfeldes bei und sorgt somit für eine optische Aufwertung und Steigerung der Wohnumfeldqualität. Darüber hinaus tragen sie zur Klimaanpassung, i.S. einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Es sind Laubstrauchhecken sowie offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Umfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO₂ sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

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 in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser als auch die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das 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. 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.

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. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend 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 oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der Ergebnisbericht über die Kartierung ist als Anlage beigefügt. Der finale Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit ausgelegt.

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/oder Solarthermieanlagen zu benennen. Durch die Anlagen 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,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die Festsetzung der Retentionszisternen

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.

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

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl von Gewerbebetrieben sowie für die diversen Ansiedlungen im Mischgebiet als auch die Feuerwehr und öffentliche Verwaltung. Die

abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf ermittelt und abgeschätzt. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Leitung und Hausanschlüsse) neu zu verlegen. Eine Ingenieursplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen, weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

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

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

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.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht 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.

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.

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

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle 247/3, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich ein bestehendes Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. An der östlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Grabenparzelle 247/3. Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 23 HWG mit 10 m in der Plankarte dargestellt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Es erfolgt eine Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es erfolgt eine Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Stadt die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

Reduzierung der Abwassermenge

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 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. Im westlichen Plangebiet wird in der Anpflanzungsfläche eine Versickerungsmulde für anfallendes Niederschlagswasser vorgesehen. Die Entwässerungsplanung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden hierzu weitere Ausführungen ergänzt.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

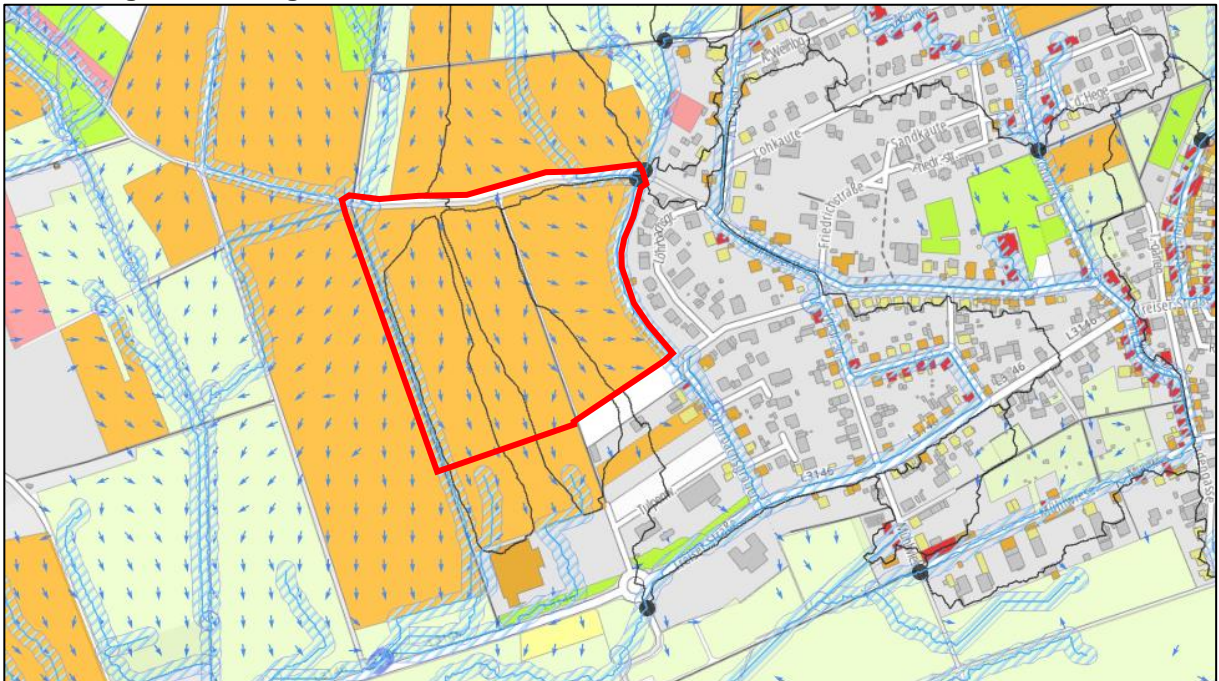
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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 Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bis *schwach* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 12: Starkregenviewer Hessen



Quelle: HLNUG (Abruf 21.03.2025)

Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt südlich, zum Teil südöstlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges im Westen des Plangebietes wird ein Fließpfad dargestellt, ebenso im östlichen Teilbereich der Grabenparzelle. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 - 6 %.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

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

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu 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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO, eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO sowie der Fläche für den Gemeinbedarf in der festgelegten Anordnung zueinander wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

13. 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.

14. Bodenordnung

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

15. 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	68.370 m²
Mischgebiet	21.728 m ²

Gewerbegebiet	27.314 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	12.822 m ²
Verkehrsflächen	8.512 m ²
Davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.684 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.916 m ²
Grünflächen	1.039 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 04/2025
- Ergebnisbericht Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand 02/2025

Planstand: 24.03.2025

Projektnummer: 24-2881

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

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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