



Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ludwigstraße / Bahnhofsstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

23.04.2018

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2	Städtebauliche Konzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	10
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)	12
3.4	Verkehrsflächen	12
3.5	Private Grünflächen	13
3.6	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
3.7	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	13
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	14
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
5.1	Überschwemmungsgebiet	15
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	17
5.4	Abwasserbeseitigung	17
5.5	Abflussregelung	18
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	18
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	19
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	19
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	20
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	20
6.4	Wasserversorgung	20
6.5	Abwasserentsorgung	20
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	20
6.7	Brandschutz	20
7	Flächenbilanz	22
8	Bodenordnung	22

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten..... 22
10 Denkmalschutz..... 22
11 Immissionsschutz..... 23
12 Erneuerbare Energien 23
13 Kosten..... 24

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



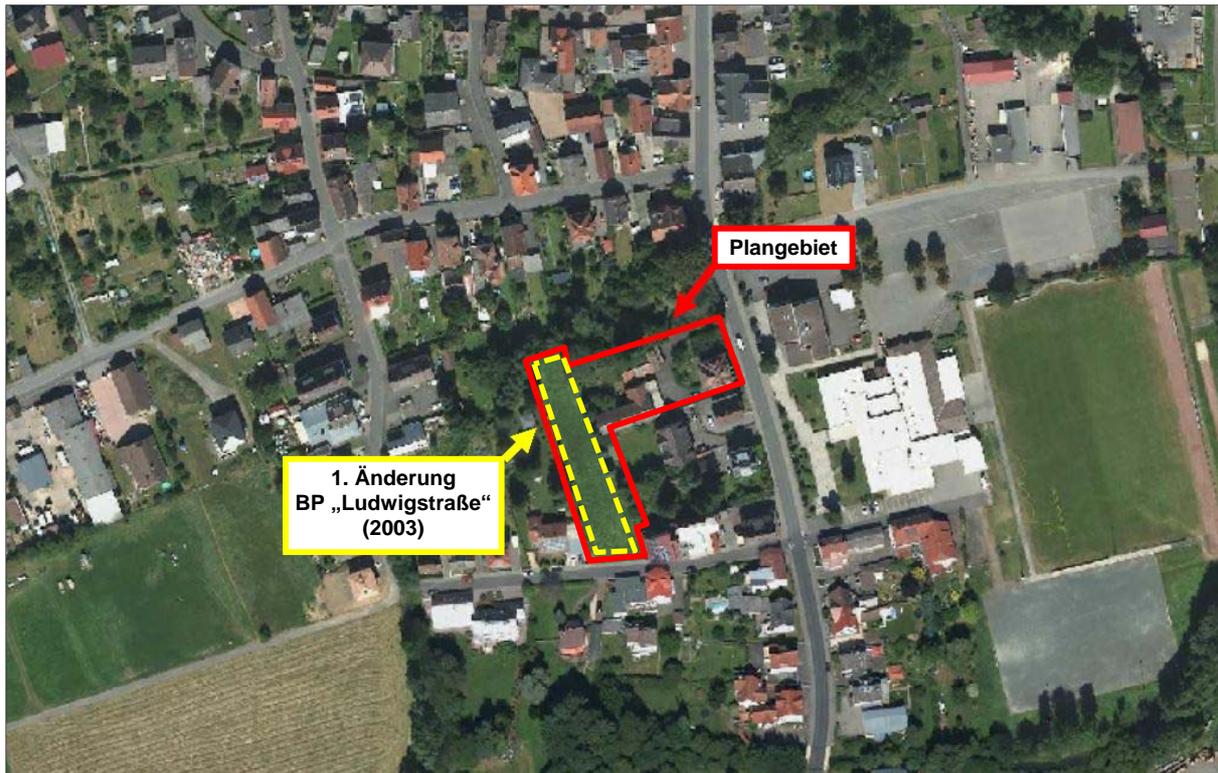
Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 05.03.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Ludwigstraße / Bahnhofstraße“ in der Kernstadt beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung einer Wohnbebauung bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html (10.04.18)

genordet, ohne Maßstab

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan, der bereits beplanten Teilfläche aus dem Bebauungsplan „Ludwigstraße“ von 1999 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003, wird grundlegend geändert, erweitert und die Erschließung geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 setzt für den Teilbereich des Plangebietes bisher Mischgebiet mit einer maximal eingeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ und eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,5$ fest. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten, in Richtung der Bahnhofstraße, soll eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstückes erreicht und die Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht werden. Entsprechend der geplanten Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	05.03.2018 Bekanntmachung: 19.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	27.04. 2018 – 30.05.2018 Bekanntmachung: 19.04.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 24.04.3018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Allendorfer Mitteilungen“.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² 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 deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, 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 berührten 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.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadtmitte von Allendorf (Lumda) und wird über die Ludwigstraße und die Bahnhofstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Mühlgraben und liegt mit seiner gesamten Fläche im Überschwemmungsgebiet (Lumda und Mühlgraben). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigstraße / Bahnhofstraße“ umfasst in der Gemarkung „Auf der Öl“ in der Flur 1, die Flurstücke 759 teilweise, 762/3 teilweise, 764/2, 764/3, 767/1, 1106 teilweise und 1193/2 teilweise.

Größe: rd. 0,5 ha

Lage: Südlicher Rand der Kernstadtmitte von Allendorf (Lumda).

Exposition: Das Plangebiet ist eben.

Nutzung: Brachfläche sowie ehemalige Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen.

Angrenzende Nutzungen: Das Plangebiet liegt inmitten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen, nördlich grenzt der Mühlgraben an.

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Es werden zwei großzügige Baufenster ausgewiesen um die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung zu ermöglichen. Dies entspricht der Anzahl von 10 Baugrundstücken (2 Mehrfamilienhäuser und 2 Reihenhäuser á 4 Grundstücke).

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2018)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) sowie *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* (6.1.4-8) dar.

Aufgrund des Planziels der Ausweisung eines Mischgebietes, das ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient und aufgrund der Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Siedlungsbereich Bestand*, kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1

Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten. Das überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* bildet die Lage des Plangebietes im Bereich der Lumda-Aue ab. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen, der vergleichsweise geringen Flächengröße und des Planziels einer baulichen Nachverdichtung von Wohnbebauung im Bestand kann die Planung noch gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten.

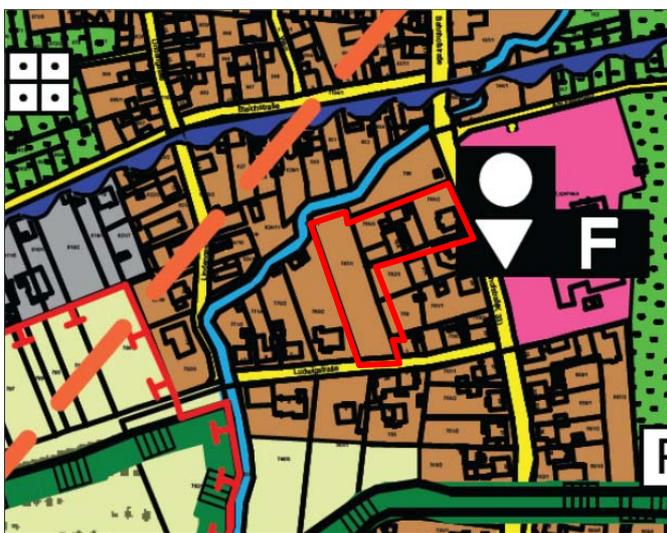
Das ebenfalls überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* gilt hingegen besonderer Beachtung. Aufgrund der Lage im Auenbereich der Lumda, zwischen der Lumda im Süden und dem Mühlgraben im Norden, sind die Nutzungsansprüche dem Hochwasserschutz entsprechend anzupassen. Hier wird auf das nachfolgende Bauantragsverfahren verwiesen, in dem die wasserrechtlichen Anforderungen zum Überschwemmungsgebiet abgearbeitet werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde haben bereits stattgefunden. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie dem Planziel der Nachverdichtung im Innenbereich kann die Planung an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) bereits als Gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

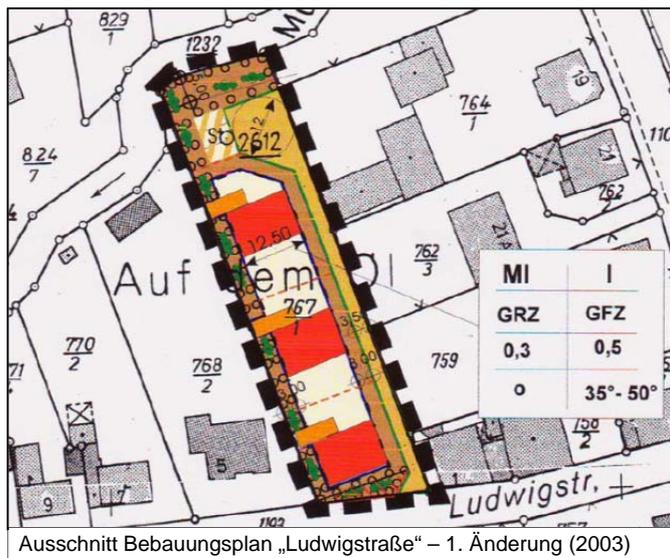


Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda)

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

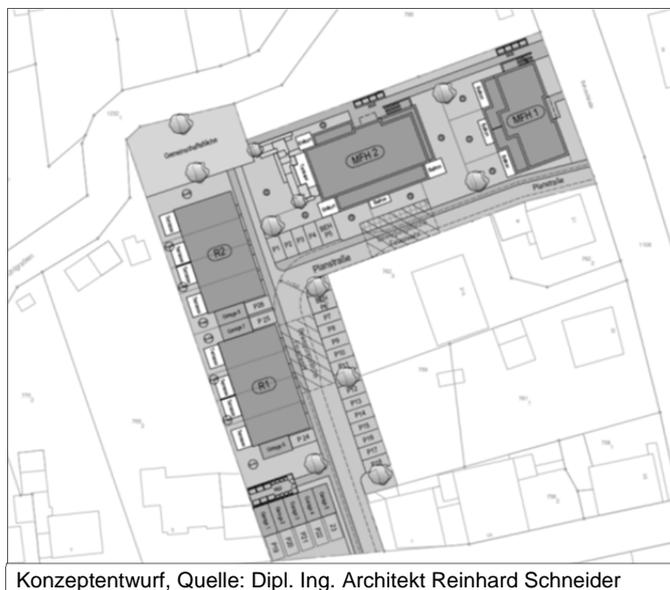
Im Bereich des Geltungsbereiches existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Ludwigstraße“ – 1. Änderung aus dem Jahr 2003. Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet mit einer eingeschossigen Bebauung aus. Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich somit ideal in die Umgebungsbebauung ein.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung einer Wohnbebauung vorgesehen ist, muss auch die überbaubare Fläche durch Darstellung und Änderung der Baugrenzen angepasst werden. Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6, die Geschossflächenzahl wird von 0,5 auf 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse von I auf II erhöht. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an die umliegenden Gebäude und an die Obergrenzen des Mischgebietes für eine Nachverdichtung angepasst.



2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung), in dem Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung ermöglicht werden sollen. Somit kann durch die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Vollgeschossigkeit (Z=II) in Verbindung mit der Neuplanung eines Erschließungsweges eine Fläche für Wohnraum und gemischte Nutzungen (10 Baugrundstücke) im Innenbereich mobilisiert werden. Darüber hinaus wird im Ortsbild eine entstandene Baulücke geschlossen sowie vorhandene Leerstände reaktiviert und die bauliche Nutzung in diesem Bereich neu geordnet. Die Mobilisierung bzw. Optimierung von größeren Freiflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB (...sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden...), den Zielen des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuches (Stichwort Innenentwicklung vor Neuausweisung von Bauflächen in den Außenbereich). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,



Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bodenschutzklausel des Abs. 2 wird über die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und beachtet. Es kommt somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist dennoch verträglich, so dass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung einfügt. Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse die eine Bebauung mit Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung ermöglicht. Somit kann das Plangebiet im Innenbereich einer optimierten Ausnutzung zugeführt werden und die Vorhaben sich auch in die bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ludwigstraße (südliches Plangebiet) über einen neu zubauenden inneren Erschließungsweg zur Bahnhofstraße (östliches Plangebiet). Die Erschließungsform bildet sozusagen eine Klammer zwischen den zwei vorhandenen Erschließungsstraßen und gewährt dem Plangebiet eine optimale Erschließung.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, so dass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, 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 zu begrüßen ist.

3 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen*,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)*

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Gemäß textliche Festsetzung 1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO für das Mischgebiet bestimmt, das die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, d.h. Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teiles des Gebietes sind unzulässig. Aufgrund der zentralen Lage und der umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immisionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet. Die Ausweisung eines Mischgebietes begründet sich aus der Lage des Gebietes, des bisherigen Bebauungsplanes und den geplanten und umgebenen Nutzungen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie um eine Umweltgefährdung bei Hochwasserereignissen ausschließen zu können wird die Zulässigkeit von Tankstellen im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

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, 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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich somit an die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Mischgebiete. Mit der Verwendung der Obergrenze der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

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 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Mischgebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

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 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Gemäß Textlicher Festsetzung 1.2 gilt für das Mischgebiet, das Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Pkw-Stellplätze sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Der Bebauungsplan setzt Dächer mit einer **Dachneigung** von 0° bis 45° fest. Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Dachform selbst wird im Plangebiet, vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage, nicht festgesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestandsgeprägten Gebietes aus Wohn- und Mischgebietsnutzungen sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.

Für die Gestaltung der **Einfriedungen** werden ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche festgesetzt um unerwünschte Trennwirkungen zu vermeiden. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind zulässig, mit Ausnahme im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer/Gewässerrandstreifen dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Offene Einfriedungen können z.B. aus Stabgitter oder Maschendraht sowie heimische Laubhecken hergestellt werden.

Die Festsetzung zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Garten oder Grünfläche anzulegen sind. Diese Flächen sollen zu mindestens 25 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es gilt 1 Baum je 15 m², 1 Strauch je 2 m². Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Mischgebiet und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Erschließungsstraße“ fest. Der Vorhabenträger und die Stadt Allendorf (Lumda) einigen sich noch ob es sich um eine private oder öffentliche Verkehrsfläche handeln wird. Die Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Plangebietes, während die verkehrliche Erschließung im Süden über die Ludwigstraße und im Osten über die Bahnhofstraße erfolgt. Der Straßenraum der Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,3m auf und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, wobei eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung im Bebauungsplan nicht vorgegeben wird, sondern die Gestaltung und Aufteilung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt.

Darüber hinaus werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“ sowie „Fußweg“ festgesetzt. Die privaten Parkflächen werden oberirdisch entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Die Anzahl und Aufteilung der Parkflächen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda). Über die festgesetzten Fußwege werden die privaten Verkehrsflächen ergänzt, um die innere Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen und um die Erreichbarkeit der Wohngebäude sicher zu stellen.

3.5 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Zur Klarstellung wird textlich bestimmt, dass aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet innerhalb der privaten Grünfläche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wasserdurchlässigen Wegen, Freisitzen sowie Parkmobiliar unzulässig sind. Die Grünfläche ist als Gemeinschaftsfläche für die Anwohner gedacht und frei zugänglich.

3.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

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. Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

3.7 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 3 wird festgelegt, dass Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung) ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Von einer konkreten Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne, wie z.B. über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind.

Die Brauchwassernutzung kann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt. Gleichzeitig wirkt diese Festsetzung eingriffsminimierend in den Boden- und Wasserhaushalt.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. 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 § 39 Hess. Bauordnung. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. 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. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehalt-

lich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. 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 unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass 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 Fachbeitrag verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigefügt ist.

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Allendorf (Lumda) und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, um festzustellen ob geschützte Tierarten anwesend sind. Derzeit werden die bestehenden Gebäude kontrolliert.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG. (Vorfluter Lumda und Mühlgraben).

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für 10 Bauplätze (Mehrfamilien- und Reihenhäuser). Die Anzahl von Wohneinheiten im MI wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Die Stadt Allendorf (Lumda) geht aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung bzw. der Vorhabenträger überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes im Bereich der Baugrundstücke bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets WSG Br. 1 und 2 Mainzlar Zone IIIB. Festgesetzt mit Verordnung vom 23.4.1991 (StAnz. Nr. 22 Jahr 91 Seite 1380) zugunsten der Stadt Staufenberg.

Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Fläche hat derzeit bereits teilweise einen hohen Versiegelungsgrad durch die Vornutzung.

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.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Mühlgraben. Die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens ist erforderlich.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das oberirdische Gewässer Mühlgraben. Dieser wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Entwässerungsgräben sind nicht vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Mühlgraben und dessen Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Allendorf (Lumda) geht aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung bzw. der Vorhabenträger überprüfen parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der *Ludwigstraße und der Bahnhofstraße* überprüft werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine 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. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart im Bestand erfolgt im Mischsystem, das Abwasser aus dem Plangebiet sollte jedoch im Trennsystem entwässert werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung im Trennsystem wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Im Rahmen des Bauantrages wird der Retentionsraumverlust berechnet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

In den letzten Jahren sind zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt worden. Im Rahmen des Bauantrages wird der Retentionsraumverlust berechnet und an anderer Stelle ausgeglichen.

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. Da die Flächen bereits teilweise einen Versiegelungsgrad aufweisen, werden lediglich Teilflächen durch die neue Nutzung neu versiegelt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine ge-

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

Fläche, 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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ludwigstraße und der Bahnhofstraße, die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzen. Die Baugrundstücke werden durch eine neue Planstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Planstraße angestrebt, um neben der Verkehrsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität zu verwirklichen. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen.

zielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann. Zudem werden gemäß Plankarte zahlreiche Parkplätze ausgewiesen. Dafür wurden teilweise die beiden Flurstücke 759 und 762/3 in den Geltungsbereich mit einbezogen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (rd. 250m) befindet sich die Bushaltestelle „Bahnhofstraße“, wo Anschluss an mehrere Buslinien besteht.

6.4 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der *Ludwigstraße und/oder der Bahnhofstraße* erfolgen wird.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in der Ludwigstraße und/oder der Bahnhofstraße bereits Bestand ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bereich des Plangebiets. Im Zuge der weiteren Planung werden bestehende Leitungen nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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

$$MI/GFZ = (1,2) = 96\text{m}^3/\text{h} \quad (1.600 \text{ ltr. / min.})$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserreich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

7 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4577 m ²
Fläche Mischgebiet gesamt	2718 m ²
Versiegelung im MI (GRZ 0,6*)	1630,8 m ²
Private Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	1182 m ²
Private Parkfläche/Fußweg	396 m ²
Private Grünfläche	281 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,6 maximal durch 1630,8 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Mischgebietes vorgibt.

8 Bodenordnung

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

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Allendorf (Lumda) liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

10 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21HDSchG).

11 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 Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht direkt erkennbar.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden (Südsüdost) ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstüt-

zen. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Der Stadt Allendorf (Lumda) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Allendorf (Lumda) und Linden, 23.04.2018

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Anlage:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag