



## **Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt**

### **Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“ 5. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

27.03.2019

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](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [d.roettger@fischer-plan.de](mailto:d.roettger@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
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 .....	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
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 .....	13
3.5	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	13
3.6	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG).....	13
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>14</b>
4.1	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	14
4.2	Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	15
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>16</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	16
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	16
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	17
5.4	Abwasserbeseitigung .....	18
5.5	Abflussregelung .....	18
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	19
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>20</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	20
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	20
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	21
6.4	Wasserversorgung .....	21
6.5	Abwasserentsorgung .....	21
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	21
6.7	Brandschutz .....	21
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>23</b>

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten..... 23  
 10 Denkmalschutz..... 23  
 11 Immissionsschutz..... 24  
 12 Erneuerbare Energien ..... 24  
 13 Kosten..... 25

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 19.11.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“- 5. Änderung in der Kernstadt beschlossen. Mit der teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung einer Wohnbebauung im Bereich bestehender Mischgebietsnutzungen, 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](http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html) (12.04.2019)

genordet, ohne Maßstab

Entsprechend der geplanten Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich des rückwärtigen Baugrundstückes erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die aktuellen Grundstücksflächen, Ausgleichsflächen und Aufteilungen werden durch die neue Planung erfasst und gemäß den neuen Verhältnissen geordnet.

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

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	19.11.2018 Bekanntmachung: 11.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	23.04. 2019 – 24.05.2019 Bekanntmachung: 11.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 17.04.2019 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	

\*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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, 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.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich des rückwärtigen Baugrundstückes erweitert und somit in festgesetzte aber größtenteils nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen eingreift, die der vorherigen Bebauungsplanaufstellung für diesem Bereich getroffen worden sind, erfolgt deren Kompensation über externe Ausgleichsflächen sowie über die Zuordnung über das Ökoko-Konto der Stadt Allendorf (Lumda).

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Lumda, am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt von Allendorf (Lumda) und wird über die Straße „Am Erlen“ und teilweise über die Straße „An den Teichen“ erschlossen. Der Mischgebietscharakter ergibt sich aus einer Vielzahl an Nutzungen, wie einer Gärtnerei mit Anbauflächen, Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen mit Lagerhallen und verschiedenen Vereinen (Vogelfreunde, Tennis und Geflügelzucht). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ umfasst in der Gemarkung Allendorf (Lumda) in der Flur 4, die Flurstücke 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 33/2, 67/1tlw. und 68/2tlw.

**Größe:** rd. 0,4 ha (4.208 m<sup>2</sup>)

**Lage:** Südwestlicher Ortsrand der Kernstadt von Allendorf (Lumda).

**Exposition:** Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord leicht ab.

**Nutzung:** Wohnnutzungen mit Hausgärten, festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (Streuobst, Grünland), Lagerung von Holz, Hobby-Imkerei

**Angrenzende Nutzungen:** Das Plangebiet liegt inmitten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen, nördlich grenzt eine Gehölzstruktur an.

**Geplante Ausweisung:** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

**Anzahl der Bauplätze / Bebauung:** Es werden überbaubare Grundstücksflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen, um die Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude zu ermöglichen.

#### Rückwärtige Grundstücksbereiche



Eigene Aufnahmen (12/2018)

**Südlich angrenzender Geflügelzuchtverein****Wohngebäude mit Hausgartennutzung****1.4 Übergeordnete Planungen****1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) 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.

**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 sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festgelegte Ausgleichsfläche) dargestellt. Mit der Umwandlung eines Teils der festgelegten Ausgleichsfläche in überbaubare Grundstücksfläche ist der Bebauungsplan zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

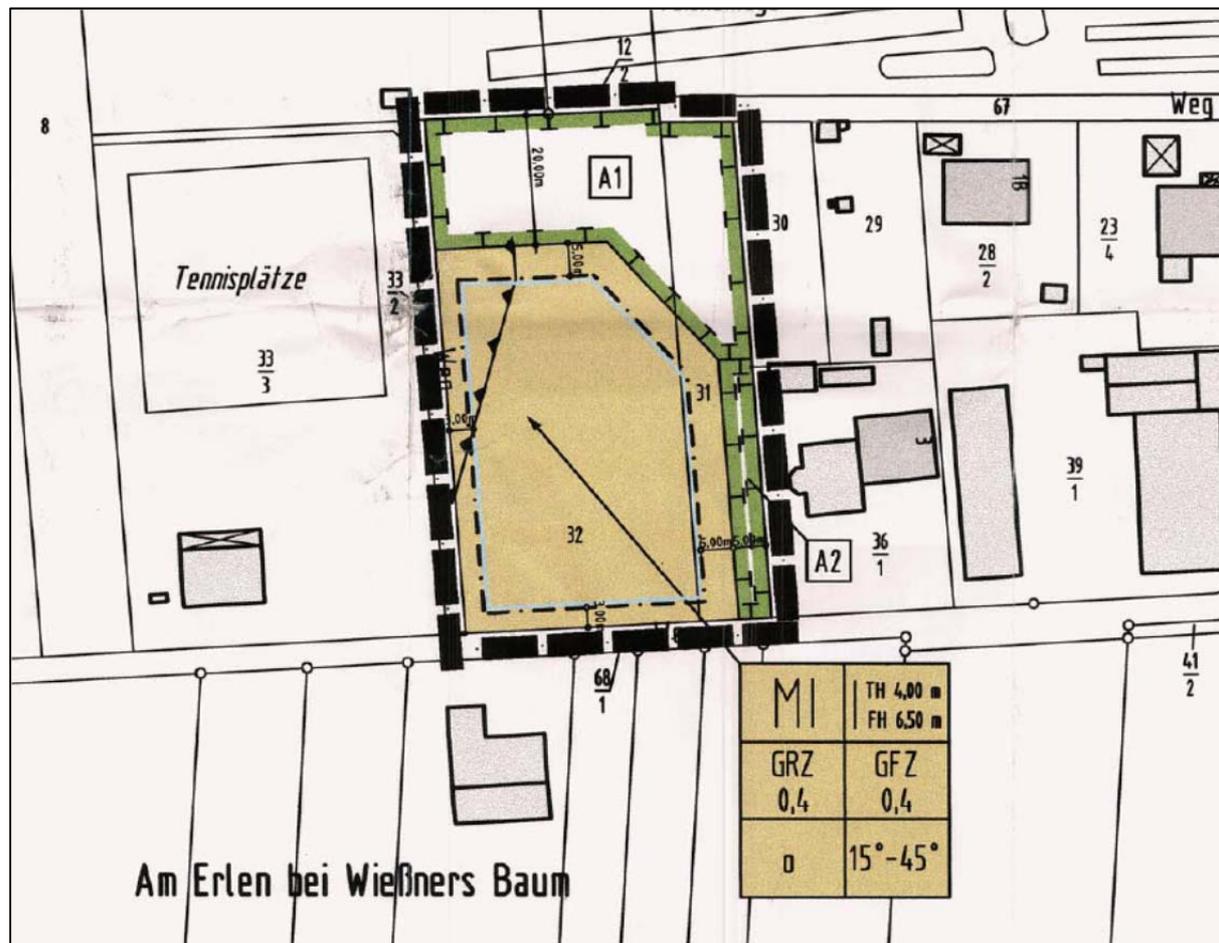
**1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“ - 2. Änderung aus dem Jahr 2001. Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet sowie Ausgleichsflächen aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) liegen bei 0,4. Die Traufhöhe (TH) beträgt 4,0 m und die Firsthöhe (FH) 6,5 m.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung einer Wohnbebauung vorgesehen sind, muss auch die überbaubare Fläche durch Darstellung und Änderung der Baugrenzen angepasst werden. Aufgrund der großzügigen Grundstücksverhältnisse und dem durchmischten aber aufgelockerten Mischgebietscharakter kann die GRZ von 0,4 auf 0,3 abgesenkt werden. Im Gegenzug werden die Traufhöhe von 4,0 m auf 4,5 m und die Firsthöhe von

6,5 m auf 7 m angehoben. Es wird eine Zahl der Vollgeschosse von  $Z = 1$  festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an die umliegenden Gebäude des Mischgebietes für eine Nachverdichtung angepasst.

### Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“ – 2. Änderung (2001)



## 2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung), in dem weitere Wohnbebauung ermöglicht werden soll. Eine Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Vollgeschossigkeit ( $Z=1$ ) ist nicht vorgesehen, vielmehr geht es um die Neuordnung der Grundstücksflächen, zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zu Lasten von Ausgleichsflächen im bebauten Innenbereich. 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).

Eine Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist aufgrund der Grundstücksgrößen nicht erforderlich, da die Bebauung eines unbebauten Grundstückes ermöglicht werden soll, sodass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung mit freistehenden Gebäuden einfügt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf  $Z = 1$  festgesetzt, um neben der Begrenzung der Höhe über die Traufhöhe (TH = 4,5 m) und die Firsthöhe (FH = 7,0 m) eindeutige Restriktionen zu erhalten und eine Bebauung mit Einzelhausbebauung grundsätzlich zu ermöglichen. Somit kann das Plangebiet bzw. Baugrundstück im Innenbereich einer optimierten Ausnutzung zugeführt werden und die Vorhaben sich auch in die bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen einfügen.

Auf dem derzeit unbebauten rückwärtig gelegenen Grundstück befindet sich eine Ausgleichsfläche, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ (2001) festgesetzt wurde. Aufgrund der Flächengröße und der Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Mischgebietes wird die Ausnutzbarkeit zur Nachverdichtung in diesem Bereich eingeschränkt, weshalb aus städtebaulicher Sicht eine Überplanung einer Teilfläche gerechtfertigt werden kann. Für den zusätzlichen Eingriff werden über die Zuordnung von Ökopunkten auch externe Ausgleichsflächen entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Am Erlen“ (südliches Plangebiet) über einen vorhandenen privaten Erschließungsweg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Erschließung über die Straße „An den Teichen“ (nördliches Plangebiet), jedoch weist die Straße einen Regelquerschnitt von rd. 4,5 m auf und ist bis zur Grundstücksgrenze nicht ausgebaut, sodass der letzte Straßenabschnitt noch hergestellt werden muss.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass 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).

Über die 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, dass die Teile der allgemein zulässigen Nutzungen und die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, 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 immissionsschutzrechtlicher 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.

### **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 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> 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 = 0,3** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl liegt somit unterhalb der in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Mischgebiete. Den Bauherren wird 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 = 0,45 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,4** 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 = 1** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude von 7,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Damit wird die Traufhöhe von 4,0 m auf 4,5 m und die Firsthöhe von 6,5 m auf 7,0 m erhöht, um eine zeitgemäße Bebauung einschließlich beispielsweise Dachaufbauten zu ermöglichen und den energetischen Anforderungen (z.B. Dämmung) zu entsprechen.

### **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 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen / Carports und Nebenanlagen 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.

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

Hinzu kommt die Festsetzung (1.3) zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen im Mischgebiet von 2 Wohnungen je Wohngebäude, sodass innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Anpassung erfolgt und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

### **Immissionsschutzrechtliche Vorgaben**

In den Bebauungsplan werden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ (2001) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO) nachrichtlich übernommen. Außerhalb des Plangebietes (westlich angrenzend) befindet sich ein Tennisverein mit zwei Plätzen von denen Immissionen ausgehen, weshalb im Zuge der 2. Änderung ein Immissionsschutzgutachten erstellt wurde und eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde, welche für den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich in die Plankarte und die Festsetzungen übernommen werden. Da eine neue Bebauung im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen ist und somit nicht im zugewandten Teilbereich zur Tennisanlage liegt, wird davon ausgegangen, dass mit keinen Konflikten zu rechnen ist.

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung 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 (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer **Dachneigung** von 10° 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 Mischgebiets-

nutzungen sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dach- eindeckung städtebaulich begründet.

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 30 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es gilt 1 Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Mischgebiet und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt für das westliche Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ fest. Der Landwirtschaftliche Weg dient der Erschließung eines nördlich gelegenen Grundstückes, außerhalb des Plangebietes, dessen Erschließung bisher nicht konkret geregelt war. Die Straßen „Am Erlen“ und „An den Teichen“ werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und erschließen das Mischgebiet.

### **3.5 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.

### **3.6 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. Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne mit mind. 7 m<sup>3</sup>, davon 3 m<sup>3</sup> als Retentionszisterne zu errichten.

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.

Die Anlagen für eine einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers 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 vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung 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 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird in eine festgesetzte Ausgleichfläche eingegriffen (festgesetzt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ aus dem Jahr 2001) und als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Durch den Eingriff erfolgt eine Verlagerung der vorhandenen Ausgleichfläche in den Außenbereich. Das restliche Defizit wird über die Ökokontomaßnahme innerhalb der „Schweinskaute“ ausgeglichen.

Im Gebiet selbst bleibt ein Teil der Ausgleichfläche mit dem Entwicklungsziel: „Extensive Grünlandnutzung“ im nordwestlichen Plangebiet erhalten und kann weiter gepflegt werden. Im Südöstlichen Plangebiet ist aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ eine weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) enthalten. Das Entwicklungsziel „Heckenpflanzungen“ sieht die Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf der südlichen Hälfte des östlichen Grundstückes vor.

Darüber hinaus wird aus der 2. Änderung von 2001 die vorhandene Ausgleichfläche (Plankarte Nr. 3 mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“) der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme mit der Bezeichnung „Schweinskaute“ in der Gemarkung Allendorf (Lumda), Flur 12, Flurstück 4 tlv., nachrichtlich übernommen. Ein Teil diese Fläche wurde überkompensiert, weshalb die übrigen Ökopunkte dem neuen Eingriff der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung zugeordnet werden können.

Eine weitere externe Ausgleichfläche (s. Plankarte Nr. 2) mit dem Entwicklungsziel „Extensive Streuobstwiese“ in der Gemarkung Allendorf (Lumda), Flur 16, Flurstück 45 wird festgesetzt. Die bestehende Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen ist zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Das im Unterwuchs der Obstbäume vorhandene Grünland ist durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd oder Beweidung zu pflegen. Es wird empfohlen das Schnittgut abzutransportieren; eine Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahme (Plankarte 2) ist durch Eigentumsverhältnisse gesichert.

#### **4.2 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan wird ein Gesamtdefizit von 28.088 Ökopunkten verursacht. (Neuer Eingriff auf dem Flurstück 32/1). Ein Teil des Defizits kann über die restlichen vorhandenen Ausgleichflächen (Entwicklungsziel extensive Grünlandnutzung) im Geltungsbereich erfolgen. Die Heckenanpflanzung auf dem Flurstück 32/4 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird eine externe Ausgleichfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensive Streuobstwiese“ in der Gemarkung Allendorf (Lumda), Flur 16, Flurstück 45 festgesetzt, die eine Wertigkeit von 21.696 Ökopunkten aufweist (Plankarte 2).

Dennoch kann das Defizit von insgesamt 28.088 Ökopunkten nicht ausreichend kompensiert werden, sodass eine Zuordnung von Ökokontopunkten für 6.392 Ökopunkte erforderlich ist. Die 6.392 Ökopunkte werden der Ökokontomaßnahme, die im Zuge der Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“ – 2. Änderung aus dem Jahr 2001 in der Gemarkung Allendorf (Lumda) in der Flur 12 (Plankarte 3), auf dem Flurstück 4tlw. mit der Bezeichnung „Schweinskaute“ festgesetzt wurde zugeordnet. Durch die Ökokontomaßnahme wurden insgesamt 13.313 Ökopunkte kompensiert und zugeordnet. Die Fläche mit der Bezeichnung „Schweinskaute“ weist jedoch eine höhere Wertigkeit auf, sodass die Fläche insgesamt überkompensiert wurde. Somit werden die fehlenden 6.392 Ökopunkte aus der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Erlen bei Wießners Baum“ der Restfläche der Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

## 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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

### 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

#### *Bedarfsermittlung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für einen zusätzlichen Bauplatz (Einzelhaus). Die Anzahl von Wohneinheiten im MI wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

#### *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, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung 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, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, sodass 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, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Fläche weist derzeit einen mäßigen Versiegelungsgrad durch die Vornutzung auf.

#### *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:*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

## **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 Straßen „Am Erlen“ und „An den Teichen“ 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 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 Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in der Straße „Am Erlen“ bereits Bestand ist, 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 ist zu überprüfen.

### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Hochwasserschutz*

Nicht betroffen.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Nicht betroffen.

### *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. Die Flächen weisen einen mäßigen Versiegelungsgrad auf und werden lediglich in einem Teilbereich 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 möglich<sup>1</sup> :

### 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

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

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

### 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 ist bereits gesichert und erfolgt ausgehend von der Straße „Am Erlen“ (südliches Plangebiet) über einen vorhandenen privaten Erschließungsweg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Erschließung über die Straße „An den Teichen“ (nördliches Plangebiet), jedoch weist die Straße einen Regelquerschnitt von rd. 4,5 m auf und ist bis zur Grundstücksgrenze nicht ausgebaut, sodass der letzte Straßenabschnitt noch hergestellt werden muss.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

In den Straßen „Am Erlen“ und „An den Teichen“ besteht aufgrund der beengten Straßenraumaufteilung nur begrenzt die Möglichkeit Pkw's abzustellen. Der Bauherr hat daher dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textlichen Festsetzungen 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.

### 6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (rd. 300 m) 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, voraussichtlich ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Erlen“ erfolgen wird.

### 6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in der Straße „Am Erlen“ 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:

$$M/GFZ = (0,4) = 48\text{m}^3/\text{h} \text{ (800 ltr. / min.)}$$

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. Löschwasserteich) 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. 3,0 m 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 § 36 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 mehr als 8 m 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1)</b>	4.209,12 m <sup>2</sup>
Fläche Mischgebiet gesamt	3.274,37 m <sup>2</sup>
Versiegelung im MI (GRZ 0,3*)	982,31 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	272,37 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (LW)	243,66 m <sup>2</sup>
Erhaltungsfläche für Bepflanzungen (innerhalb des MI und der extensiven Grünlandnutzung)	56,22 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
Maßnahme „Heckenpflanzung“ (innerhalb des MI)	192,30 m <sup>2</sup>
Extensive Grünlandnutzung (Plankarte 1)	418,72 m <sup>2</sup>
Extensive Streuobstwiese (Plankarte 2)	1.797,40 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichfläche Entwicklungsziel „Magerrasen“, Ökokontomaßnahme „Schweinskaute“ (Plankarte 3)	2.873,09 m <sup>2</sup>

\* 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 0,3 maximal durch 982,31 m<sup>2</sup> versiegelt werden zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen kann um weitere 0,15 versiegelt werden. 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.

Westlich des Plangebietes grenzt ein Tennisverein mit zwei Plätzen an. Aus diesem Grund wurde bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Erlen bei Wießners Baum“ ein immissionsschutzrechtliches Gutachten angefertigt, auf welchem Maßnahmen hervorgingen und in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden sind. In die vorliegende 5. Änderung werden in der Plankarte daher Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauN-VO) übernommen. (vgl textliche Festsetzung 1.8). Für einen der Tennisanlage zugewandten Teilbereich, gemäß Darstellung in der Plankarte, sind schutzbedürftige Räume mit der Anordnung von Fenstern unzulässig, es sei denn es werden feststehende Schallschutzfenster verwendet.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Mischnutzungen 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 unterstützen. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

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, 27.03.2019 und 16.04.2019

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

**Anlage:**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**