

Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Schweinsberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 100**

„Feldwiesen“

## **Entwurf**

Planstand: 20.01.2020

Projektnummer: 195319

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

---

## Inhalt

<b>1#</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4#</b>
1.1#	Planerfordernis und -ziel .....	4#
1.2#	Räumlicher Geltungsbereich.....	5#
1.3#	Regionalplanung .....	6#
1.4#	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7#
1.5#	Verbindliche Bauleitplanung.....	8#
1.6#	Sonstige informelle Planungen .....	10#
1.7#	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10#
1.8#	Alternativflächendiskussion.....	12#
1.9#	Verfahrensart und -stand .....	12#
<b>2#</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>14#</b>
<b>3#</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>15#</b>
3.1#	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	16#
3.2#	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	16#
<b>4#</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>16#</b>
4.1#	Art der baulichen Nutzung.....	16#
4.2#	Maß der baulichen Nutzung .....	17#
4.3#	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	19#
4.4#	Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB .....	19#
<b>5#</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>20#</b>
<b>6#</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>22#</b>
<b>7#</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>23#</b>
7.1#	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	23#
7.2#	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	23#
7.3#	Artenschutzrechtliche Belange .....	23#
7.4#	Schutzgebiete .....	24#
<b>8#</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>24#</b>
<b>9#</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>24#</b>
9.1#	Überschwemmungsgebiet.....	25#
9.2#	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	25#
9.3#	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	27#
9.4#	Abwasserbeseitigung .....	27#
9.5#	Abflussregelung .....	28#
9.6#	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29#
<b>10#</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten</b> .....	<b>29#</b>
<b>11#</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>31#</b>

<b>12# Immissionsschutz.....</b>	<b>31#</b>
<b>13# Denkmalschutz.....</b>	<b>31#</b>
<b>14# Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....</b>	<b>32#</b>
<b>15# Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>32#</b>
<b>16# Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>33#</b>
<b>17# Bodenordnung .....</b>	<b>33#</b>
<b>18# Flächenbilanz .....</b>	<b>33#</b>
<b>19# Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>34#</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

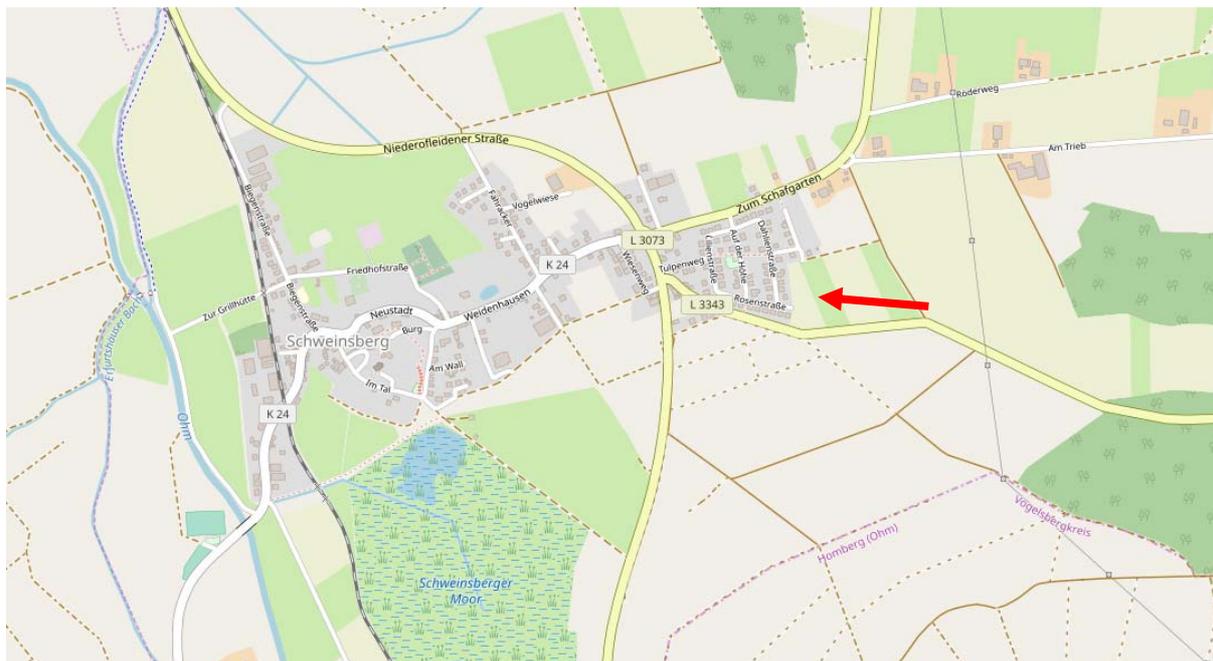
Im Stadtteil Schweinsberg ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit ca. 27 Bauplätzen geplant. In der Stadt wurden in den vergangenen Jahren auf Grund einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bereits Neubaugebiete ausgewiesen. Auch im Stadtteil Schweinsberg wurden in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen, die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzen. Um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Wohnbau land insbesondere von Ortsansässigen zu decken, ist geplant, im östlichen Bereich des Stadtteils Schweinsberg ein weiteres Wohngebiet auszuweisen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in östlicher Richtung geordnet und weiterentwickelt, wobei die südöstliche Ortslage abgerundet wird. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Der Bereich des Plangebietes ist im Westen und Norden von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straßen *Rosenstraße*, *Dahlienstraße* und *Orchideenstraße* vorhanden ist. Das Plangebiet bildet die Fortsetzung des im Westen angrenzenden Wohngebietes, das u.a. aus dem Bebauungsplan Nr. 86 „Nördlich der Feldwiesen“ von 2003 entwickelt wurde. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Südosten von Schweinsberg gewährleistet werden, zumal neben der Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzungen zur Gestaltung des Neubaugebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen integriert werden kann. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und zur Eingriffsminimierung. Die Festsetzungen für das Baugebiet sollen an die bisherigen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne angepasst werden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen keine baulichen Anlagen oder Erschließungswege im Gebiet, obwohl die Fläche schon im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche Bestand dargestellt ist. Jedoch befindet sich bereits ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals zwischen der Orchideenstraße und Rosenstraße im Bereich der künftigen Straßen trasse des Plangebietes.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist im vorliegenden Fall gegeben.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Schweinsberg



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2019), roter Pfeil = Lage des Baugebietes

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

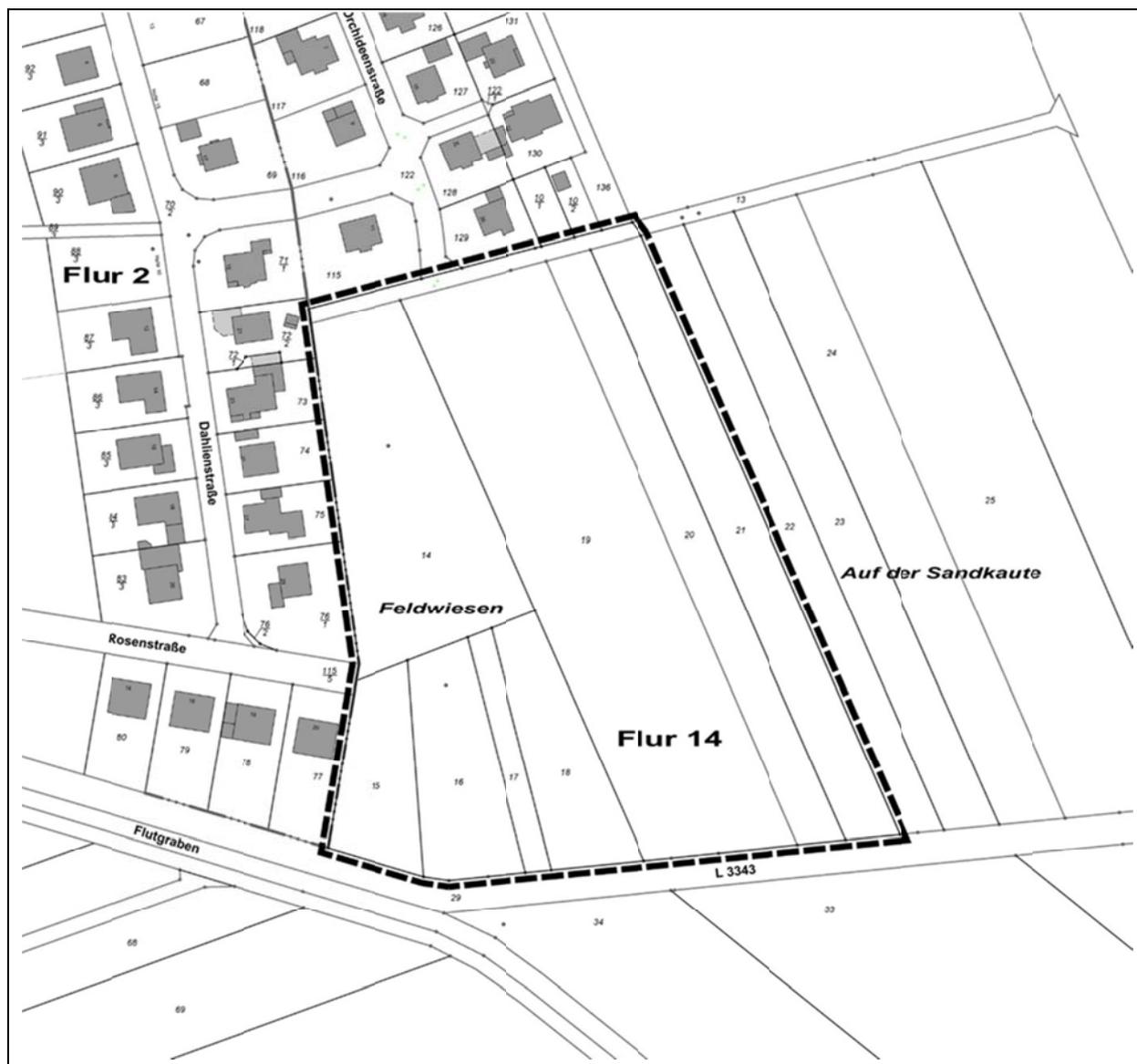
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Schweinsberg:

Flur 14, Flurstücke 13 (tlw.) und 14-21.

Das Pangebiet befindet sich in Verlängerung der Rosenstraße und Orchideenstraße. Der Gemarkungsname ist Feldwiesen.

Neben der angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Norden sowie der Landesstraße im Süden wird die Fläche als Acker und Grünland genutzt. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken befinden sich Gehölze, Laub- und Obstbäume sowie kleineren Böschungsstrukturen, die derzeit als Ortsrandein- und -begrünung fungieren.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.100 „Feldwiesen“



### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet geringfügig als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB nicht direkt an die Ziele der Raumordnung angepasst, widerspricht diesen aber auch nicht.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Stadtallendorf enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Für die Stadt Stadtallendorf sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 66 ha Wohn-

siedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 27 WE/ha vorgesehen. Das geplante Baugebiet wird im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,5 ha (incl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen) mit rd. 27 Bauplätzen. Die Vorgaben des Zieles 5.2-4 werden bei der vorliegenden Planung erfüllt.

Innerhalb des Stadtteils Schweinsberg gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Die derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen im Stadtteil Schweinsberg werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Die Grundsätze des Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) werden bei der Planung in der Form beachtet, das zum einen die durch die Bauleitplanung vorbereitete Art der Nutzung (Reines Wohngebiet) und durch die textlichen Festsetzungen keine potenzielle Grundwassergefährdungen ausgehen können. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet wird durch die GRZ und eingriffsmindernde Maßnahmen moderat gehalten, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



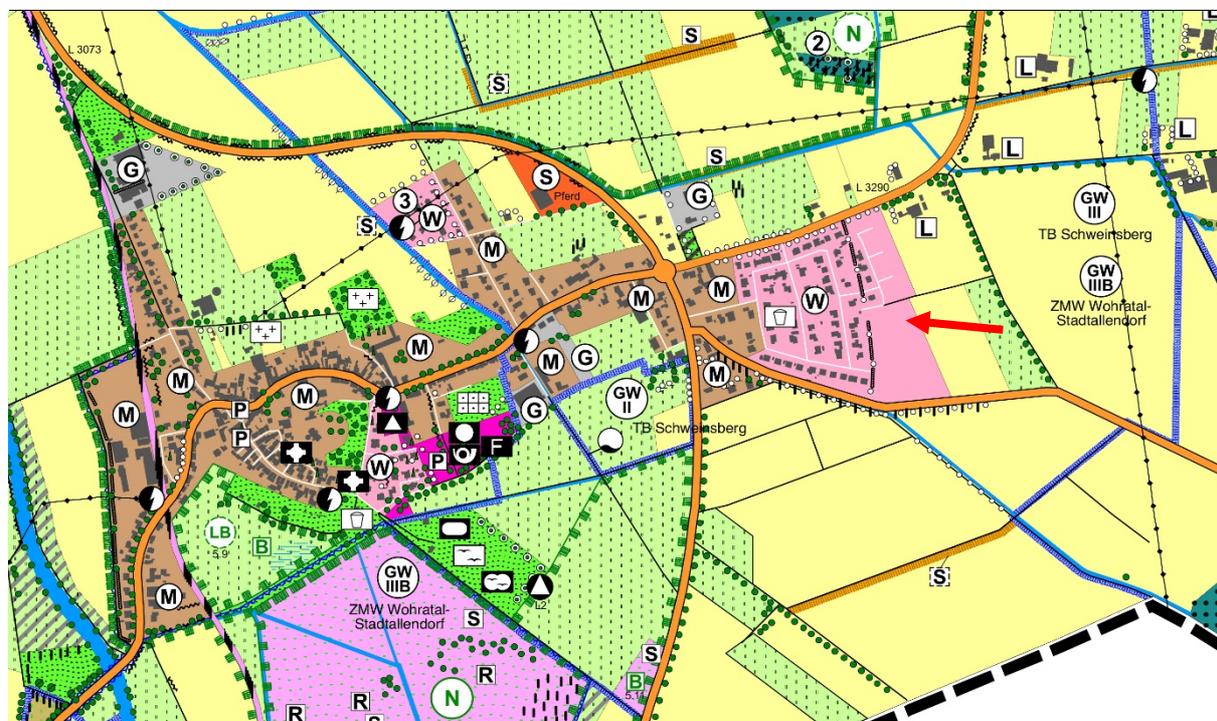
#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet fast ausschließlich als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Somit ist der Bebauungsplan fast vollständig gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der kleine östliche Bereich der derzeit als lw. Nutzfläche dargestellt ist, wird im Zuge der Berichtigung geändert. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Es werden im wirksamen Flächennutzungsplan ansonsten keine alternativen Siedlungsflächen dargestellt, so dass die Stadt dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch folgt.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf, roter Pfeil = Lage Plangebiet



### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr.86 „Nördlich der Feldwiesen“ sowie der 1.Änderung wurden 2004 und 2013 als Satzung beschlossen und grenzen im Norden an den Geltungsbereich an.

Ausgewiesen ist ein Allg. Wohngebiet mit 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4 und GFZ 0,4.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen, die Art der baulichen Nutzung wurde aber in ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) umgewandelt. Die textlichen Festsetzungen der angrenzenden Pläne wurden auf das geplante Vorhaben ausgerichtet, modifiziert und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Festsetzungen zum Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, zum Landschaftsbild (Festsetzung von Baum und Strauchpflanzungen) und zum Klimaschutz mit aufgenommen. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung an der östlichen Ortsrandlage von Schweinsberg gewährleistet werden.

Abb.4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.86 „Nördlich der Feldwiesen“ (2004)

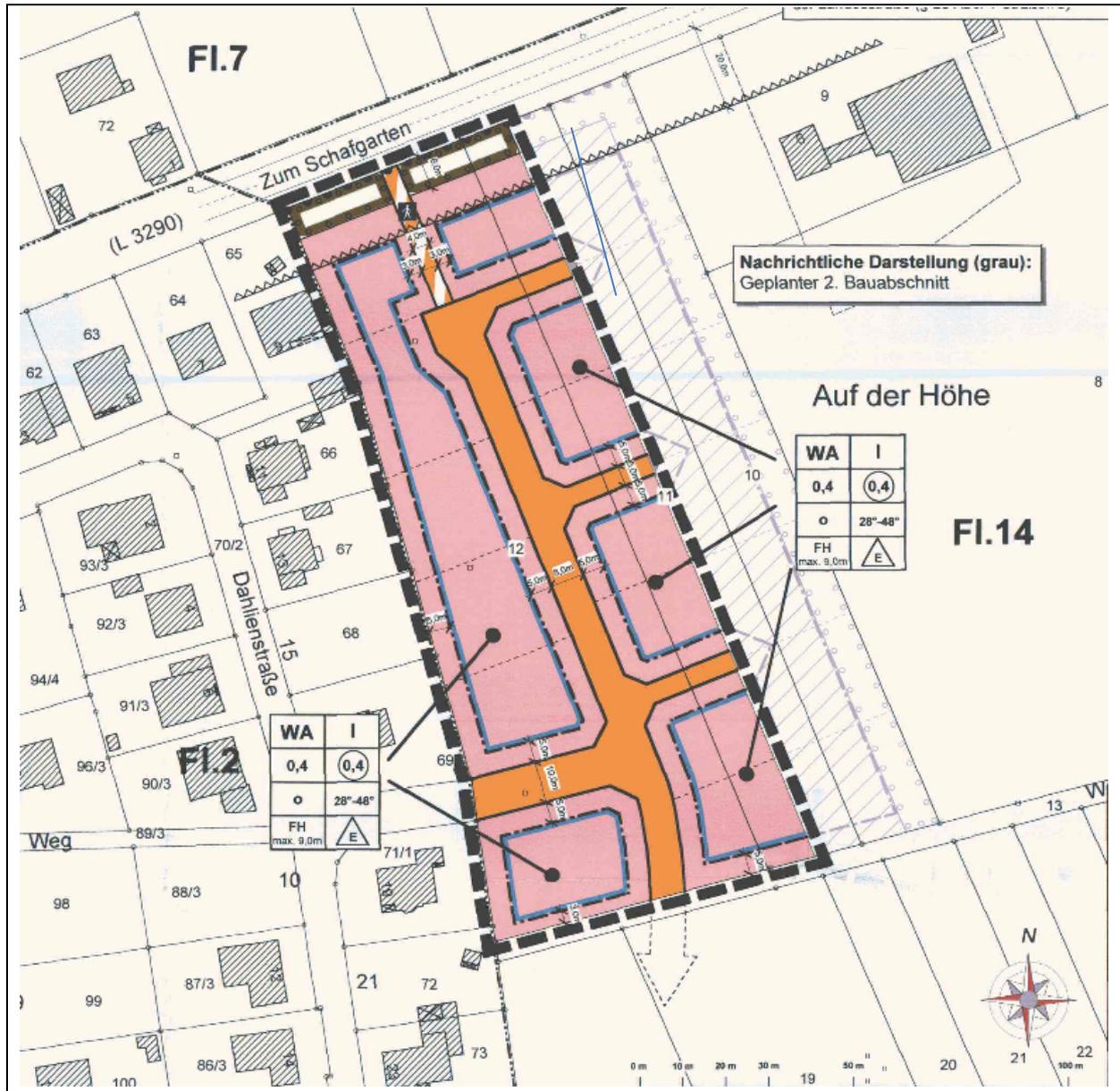
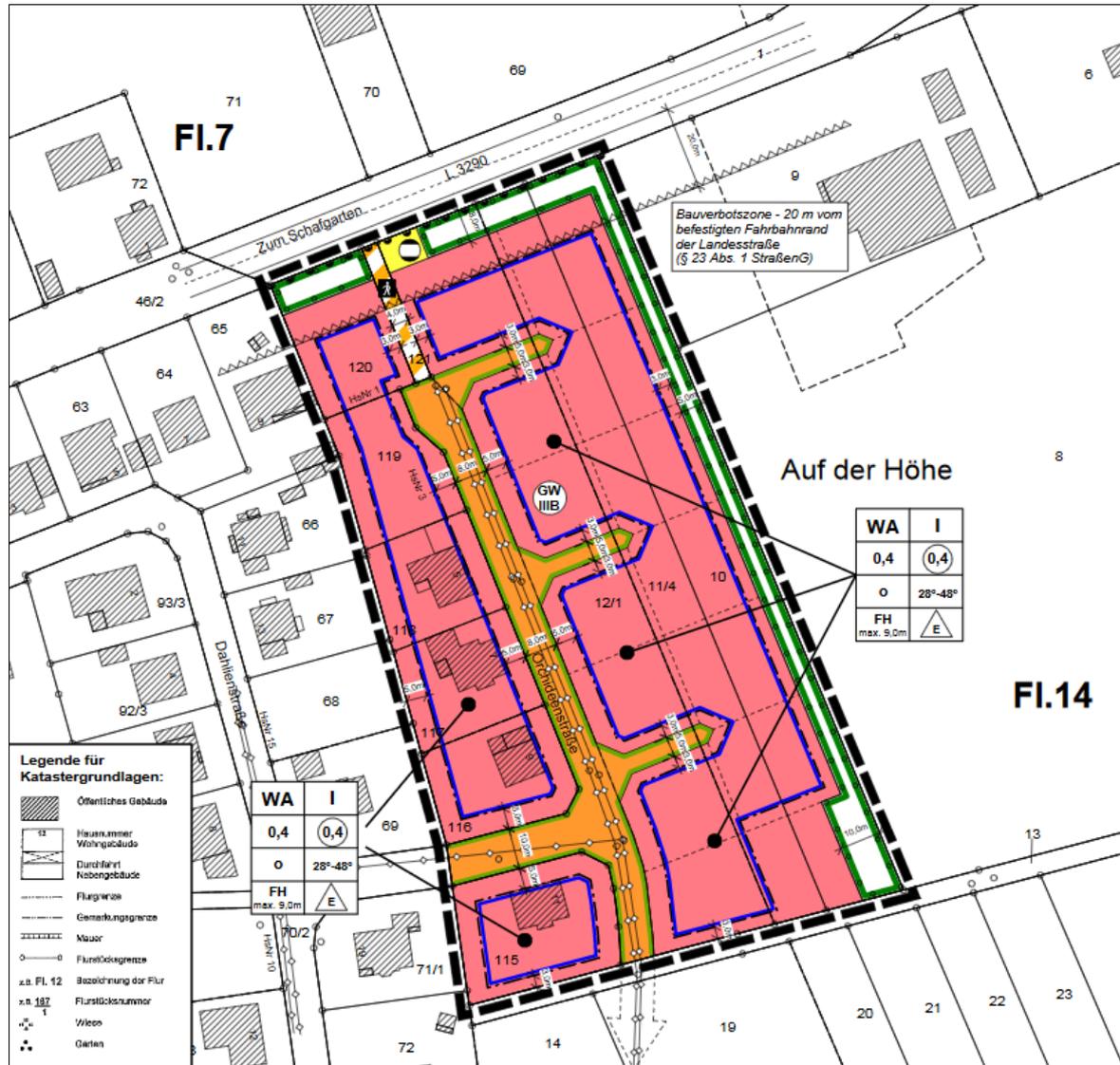


Abb.4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.86 „Nördlich der Feldwiesen“ – 1. Änderung (2013)



## 1.6 Sonstige informelle Planungen

Als weitere Planungsgrundlagen liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der Teil der Begründung ist.

## 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Die Stadt Stadtallendorf ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entgegen, die nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann. Mit dem Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber erstmals Außenbereichsflächen im Umfang von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, was in etwa einem Bruttobauand von maximal rd. 2,5 - 3,0 ha entspricht, unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren zu überplanen.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung der östlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete im Bereich *Rosenstraße, Dahlienstraße und Orchideenstraße* kann die Baugebietsentwicklung gesamtäumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerland- und Grünlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Der Belang Landwirtschaft wurde auch schon im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplanes mit in die Abwägung eingestellt, so dass auch auf § 7 BauGB verwiesen werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 27 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzungen (FH<sub>max.</sub> = 9,00m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

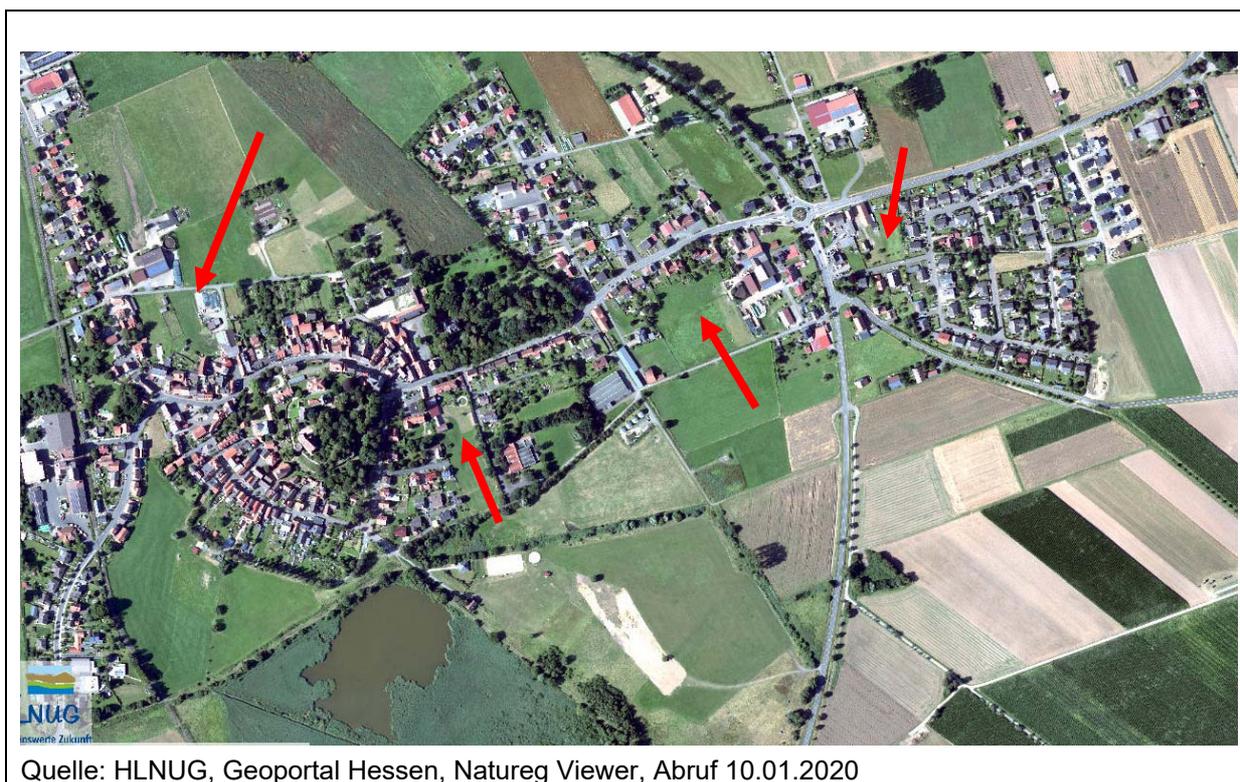
Die sehr kompakte Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Hausgärten und Grabeland gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortes. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch Kapitel 1.8.

Die Stadt Stadtallendorf möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücke dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

## 1.8 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Schweinsberg (Kernbereich) hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden und Osten stattgefunden. Die letzte Baugebietsentwicklungen stellen die Flächen im Bereich der Straße *Fahracker*, *Rosenstraße*, *Dahlienstraße* und *Orchideenstraße* dar, an die das Gebiet nun im Osten der Ortslage anknüpft.

Abb.5: Luftbild der Ortslage



Die größeren Baulücken, die mit einem roten Pfeil gekennzeichnet sind, sind durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe geprägt bzw. beeinträchtigt, so dass eine Nachverdichtung mit Wohnbaugrundstücken nicht möglich ist. Im Nordwesten der Ortslage befindet sich zu dem die Kläranlage, die eine weitere Siedlungsflächenentwicklung nach Nordwesten eingeschränkt. Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete begrenzen zusätzlich die Siedlungsausweisung im Westen, Norden und Süden der Ortslage.

## 1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	31.10.2019 Bekanntmachung: 15.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	27.01.2020 – 28.02.2020 Bekanntmachung: 15.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben: 22.01.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	____.____.____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Oberhessischen Presse (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Stadtallendorf).

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

In Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt.

*Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (...)*

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes dient der Ortsrandarrondierung und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren mit Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

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 § 13b BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 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 mit rd. 8.548m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des genannten Schwellen-

wertes von 10.000m<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 Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren keine Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Kumulierende Vorhaben im Sinne des § 10 Abs.4 UVPG liegen nicht vor, d.h., es bestehen keine Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern, die in einem engen Zusammenhang stehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m § 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.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und den bestehenden Straßen (Rosenstraße und Orchideenstraße) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und eine Ringerschließung vorgesehen<sup>1</sup>. Somit kann das Gebiet von zwei Seiten aus angefahren werden, was zu einer Verteilung des künftigen Verkehrsaufkommens führen wird. Im Südosten des Plangebietes wurde auch die mögliche Erweiterung des Gebietes nach Osten als weitere Entwicklungsoption vorbereitet. Mit 7,0m bis 8,0m Breite ist der Straßenverkehrsraum auch ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Auch die fußläufige Anbindung in den Außenbereich ist im Norden des Plangebietes vorgesehen und kann somit für die lokale Erholung genutzt werden.

Das Plankonzept im Bereich des Baugebietes ist so vorgesehen, dass entlang der Ringerschließung ein Siedlungsband gemäß den bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bestehenden Ortsrandbebauung *Dahlienstraße* vorgesehen ist, das sich an der Ringerschließung orientiert und überwiegend eine eher dem Ortsrand lockere Bebauung vorsieht. Im Zusammenhang mit der Eingrünungsfläche im Osten kann somit ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen Ortslage und Außenbereich harmonisch gestaltet. Die Grundstücke sind entweder Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen besteht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum zur Verfügung, so dass die Wohn- und Wohnumfeldqualität des Gebietes einen erhöhten Wohnwert ermöglicht. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und somit die Wohnumfeldqualität wird durch die Festsetzungen 1.4.1, 1.5ff, 2.2ff und 2.3ff zusätzlich untermauert und gesichert.

---

<sup>1</sup> Auch mit dem Hintergrund, dass ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals zwischen der Orchideenstraße und Rosenstraße im Bereich der künftigen Straßentrasse des Plangebietes bereits verlegt ist.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 575 bis 900 m<sup>2</sup> und sind entsprechend den westlich angrenzenden Grundstücken dimensioniert. Eine Ausnahme bilden die südlichen Flächen, die bis zu 1000m<sup>2</sup> groß sein können, wobei die südlichen Grundstücksfreiflächen durch die Bauverbotszone erheblich eingeschränkt sind (rd. 430m<sup>2</sup> können nicht mit baulichen Anlagen belegt werden). Zudem besteht durch die Grundstücksgrößen und den Festsetzungen neben der Bebauung von Einzelhäusern auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,00 m in der Höhe begrenzt, damit sich das Baugebiet in der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. In dem geplanten Wohngebiet ist die Anzahl an Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung auf 2 WE begrenzt. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie der Vorgabe der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück selbst (durch Baugrenzen) geregelt. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist eine behutsame Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen.

Die Stadt Stadtallendorf hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung, Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die westlich und nördlich angrenzenden Baugebietsentwicklung fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

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

Ausgehend von den bestehenden Straßen (Rosenstraße und Orchideenstraße) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und eine Ringerschließung vorgesehen. Somit kann das Gebiet von zwei Seiten aus angefahren werden, was zu einer Verteilung des künftigen Verkehrsaufkommens führen wird. Die nächsten übergeordneten Straßen sind *Zum Schafgarten* in Norden und die *Niederofleidener Straße* im Westen. Im Süden wurde auch die mögliche Erweiterung des Gebietes nach Osten als weitere Entwicklungsoption vorbereitet.

Mit 7,0m bis 8,0m Breite ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc).

Auch die fußläufige Anbindung in den Außenbereich ist im Norden des Plangebietes vorgesehen und kann somit für die lokale Erholung genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine l.w. Wege, die zum Erhalt festgesetzt werden müssen.

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

Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum nicht zwingend erforderlich. Die vorgesehene Straßenraumbreite lässt allerdings die Gestaltung von Stellplätzen im Straßenraum zu, verweisen wird auf die nachfolgende Gestaltung des Straßenraumes i.R.d. Erschließungsplanung. Innerhalb des Wohngebiets sind Stellplätze auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt anzulegen, siehe auch Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die textliche Festsetzung 1.2.1.

### **3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist indirekt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig im Bereich der Ortslage.

## **4 Inhalt und Festsetzungen**

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

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

Im Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> § 3 Absatz 2 Nummer 2 gilt gemäß der Überleitungsvorschrift des § 245a BauGB im Regelfall auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage älterer Fassungen der BauNVO erlassen worden sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies gilt allerdings nicht für Reine Wohngebiete, in denen ein Pflegeheim nicht zulässig ist. Altenpflegeheime wiederum können je nach Einzelfall zulässig sein, es wird auf die Kommentierung zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind im Reinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (TF 1.3.1), damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Reines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, um den künftigen Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft landschaftsgerecht zu gestalten.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Reine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht die Obergrenze gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, um eine ausreichende Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen aufgelockerten Übergang zu den bebauten Bereichen und zum Außenbereich zu erzielen. Die GRZ wurde aus den bisherigen Plänen übernommen, so dass die bisherige kontinuierliche Gebietsentwicklung fortgesetzt werden kann.

### **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 Reine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von **GFZ = 0,4** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß TF 1.1.2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

### **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 Reine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = 1$  fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Firsthöhe begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Reinen Wohngebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe mit 9,0m wird festgelegt: Gemessen von mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ermöglicht.

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

Innerhalb des vorliegenden Reinen Wohngebietes wird durch die Größe der geplanten Grundstücke eine offene Bauweise ermöglicht, um eine offene Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Bauweise wird aber aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, und als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO). 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 das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Reinen Wohngebiete ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt jedoch 5,00 m, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) offen zu gestalten. Zu beachten ist allerdings die Bauverbotszone im Süden des Gebietes parallel zur Landesstraße, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

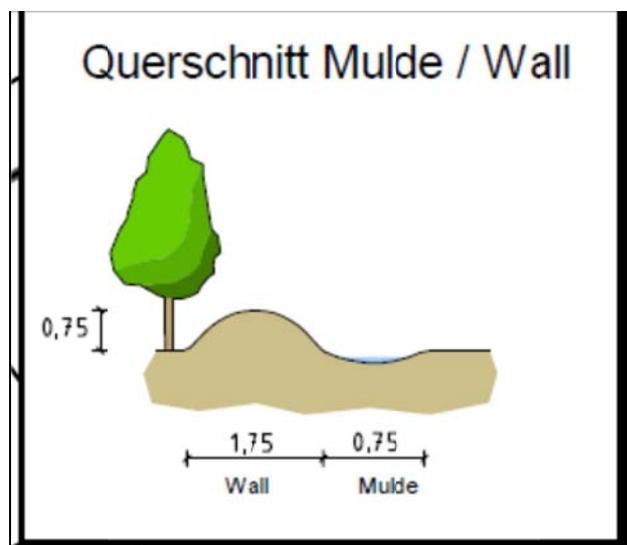
### **4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB**

Festsetzung (1.4.1). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Reinen Wohngebiet Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage).

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, so dass bei der Planung darauf zu achten ist, die geplanten baulichen Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen eine Mindestbe- und -durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen sowie dem allgemeinem Klimaschutz.

Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB, um prägende Grünstrukturen im Plangebiet zu entwickeln. So ist auf die TF 1.5.1 bis 1.5.3 der Plankarte zu achten, die die Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken außerhalb des Baufensters generell festsetzen. Auch die Eingrünung zum östlich angrenzenden Außenbereich ist für den Übergang in die freie Landschaft und als Puffer zu den angrenzenden lw. Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Es wird empfohlen, die Anpflanzungen auf einem kleinen Wall vorzunehmen, dem eine Mulde zur Ackerfläche hin vorgelagert ist (siehe Abb.6). So kann die Grünfläche und die Grundstücksfreiflächen des Wohngebietes vor Einträgen aus der lw. Nutzfläche geschützt werden.

Abb. 6: Skizze zur Gestaltung des östlichen Ortsrandes bzw. der östlichen Grundstücke im Übergang zur l.w. Nutzfläche



Empfehlungen zu Neuanpflanzungen siehe Artenliste der Festsetzung 4.7. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Laut Festsetzung 1.6.1 gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Die Festsetzung ist aufgrund der Topographie und der noch herzustellenden Straßentrassen erforderlich.

## 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus den angrenzenden Gebieten werden auch für das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO wird festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen sind (TF 2.1.2). Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 48°. Dachneigungen unter 28° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können

auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Zur Dacheindeckung sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig, da hierdurch die landschaftsgerechte Einbettung in das Gebiet am ehesten vollzogen werden kann. Die Festsetzungen erfolgen auch in Anlehnung an die ortsbildprägende Farbgestaltung der Dachlandschaft der umgebenden Bebauung. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ebenfalls zulässig (Festsetzung 2.1.1), u.a. aus Gründen des Klimaschutzes.

Verkleidungen der Gebäude sind mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig. Auch diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die ortsbildprägende Gestaltung der umgebenden Bebauung (TF 2.1.3).

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einfriedungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig (Festsetzung 2.2.1 und 2.2.2).

Im Reinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, um einen offenen Raum des Straßenraumes zu erzielen. Die bedrängende und einengende Wirkung von höheren Mauern mindert deutlich die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Weiter sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig, Artenliste siehe 4.7. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) zu den Nachbargrundstücken sind zu vermeiden (Empfehlung, keine Festsetzung). Auf die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß §§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Ziel der Festsetzung ist neben den gestalterischen Absichten die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Erhöhung der Wohnumfeldqualität durch den Abbau visueller Barrieren.

Die Forderung der **Grundstücksfreiflächengestaltung** ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt sowie Sichtschutz zu nennen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO zu mind. 100% (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Gartenflächen, Grünflächen oder Pflanzbeete zu nutzen. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Mittels dieser Festsetzung werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Klimaschutzes sowie des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt und gewährleisten eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes, auch mit dem Hintergrund der Teilsicherung der jetzigen Biotopstrukturen und der künftigen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

## **6 Wasserrechtliche Festsetzung**

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

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1ff wird festgelegt, das je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine Zisterne mit mind. 7m<sup>3</sup> zu errichten ist, wobei mind. 3m<sup>3</sup> Retentionsraum und 4m<sup>3</sup> für die Brauchwassernutzung vorzuhalten sind. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne 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 Dimensionierung von mind. 3m<sup>3</sup> für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben 4m<sup>3</sup> Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann. 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.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 HWG 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 das Hess. Wassergesetz. 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, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten 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.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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 und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Durch die Planung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

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 beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im **Anhang** verwiesen.

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

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

Durch die Planung des Reinen Wohngebietes erfolgt zwar ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsminimierenden Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Gemäß §§ 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europä-

ischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG<sup>3</sup>: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes wurden daher faunistische Untersuchungen und Potentialbewertungen durchgeführt, die in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert sind, siehe Anlage.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. 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 § 63ff HBO). Unabhängig von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gilt der Artenschutz auch für bestehendes Bauplanungsrecht und somit für die Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

#### **7.4 Schutzgebiete**

Der Stadt Stadtallendorf und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

### **8 Klimaschutz**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt, nur die Flächen westlich der Ortslage. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, der Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, die Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen 1.4.1, 1.5.1ff., 2.2.1 und 2.2.2 und 2.3.1 und 2.3.2, die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen.

### **9 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:

---

<sup>3</sup> Bundesnaturschutzgesetz

## **9.1 Überschwemmungsgebiet**

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

## **9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 27 neue Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt. Der Maximalwert von 54 Wohneinheiten auf 27 Baugrundstücken kann als Orientierungswert herangezogen werden.

### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich und den bereits angrenzend erschlossenen Grundstücken und Gebäuden geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Bereichen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

### *Technische Anlagen*

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

### *Schutz des Grundwassers*

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg Schutzzone III und in der Schutzzone IIIB der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III und IIIB verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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

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

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>4</sup>:

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

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

#### *Rohrversickerung*

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser,

---

<sup>4</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Süden grenzt der *Flurgraben* nicht an den Geltungsbereich, der 10m-Streifen (Gewässerrand / Bauverbotszone) ist nicht betroffen.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

### **9.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals zwischen der Orchideenstraße und Rosenstraße im Bereich der künftigen Straßentrasse des Plangebietes ist bereits verlegt. Die Erschließung bzw. die Kanäle sind für das geplante Baugebiet bereits berechnet.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gebietes kann für die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem genutzt werden. Das bereits bestehende RRB wird durch die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Das Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gebietes muss in der Leistungsfähigkeit und Dimensionierung für die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem aus dem Plangebiet überprüft werden.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (z.B. 1.4.1 und 2.3.1) ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird, zumal das Regenrückhaltebecken für eine Drosselung des Abflusses sorgt. Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

#### *Vorflutverhältnisse*

Aufgrund der Ausführungen unter den o.g. Kapiteln wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über das Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter (Flurgraben) zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleiterlaub-

nis wird im Zuge der parallel durchzuführenden Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

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

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

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

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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

#### Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, FB Bauen, Wasser, Naturschutz

##### Wasser

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

Der Stadt Stadtallendorf liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und des Bauantragsverfahrens die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

### **Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

## **11 Kampfmittel**

Hinweise zur Auswertung von Luftbildern und einem möglichen Verdacht werden anhand der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zur Satzung ergänzt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **12 Immissionsschutz**

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

Im Norden und Westen grenzen Allgemeine Wohngebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen. Im Osten und Nordosten grenzen in einer Entfernung von rund 560m bzw. 530m zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung an. Da das vorliegende Plangebiet jedoch nicht näher an den Betrieb heranrückt wie die bereits bestehenden Wohngebiete im Bereich *Orchideenstraße*, ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

## **13 Denkmalschutz**

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

## **14 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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. Beachtlich ist hierbei 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).

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 (EE-WärmeG) 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 ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch gemäß der gestalterischen Festsetzung 2.1.1 die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

## **15 Sonstige Infrastruktur**

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage vorhandener Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet vor.

Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Ein Teil des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals zwischen der Orchideenstraße und Rosenstraße im Bereich der künftigen Straßentrasse des Plangebietes ist bereits verlegt.

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme). In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Plangebiet vor.

## 16 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

### Brandschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes geht die Stadt Stadtallendorf davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert ist. Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

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

Weitere Hinweise liegen derzeit nicht vor.

## 17 Bodenordnung

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

## 18 Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>27.828 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Reinen Wohngebietes 1	21.371 m <sup>2</sup>
Versiegelung GRZ 0,4	8.548 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße Planung	3.641 m <sup>2</sup>
Fußweg	261 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.234 m <sup>2</sup>
RRB	1.321 m <sup>2</sup>

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ und der Straßenverkehrsflächen ein max. Versiegelung von 12.189 m<sup>2</sup> vor.

## **19 Anlagen und Gutachten**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung, Planungsbüro Fischer, 01/2020

Planstand: 20.01.2020

Projektnummer: 195319

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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