

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Helgenacker“ - 1. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

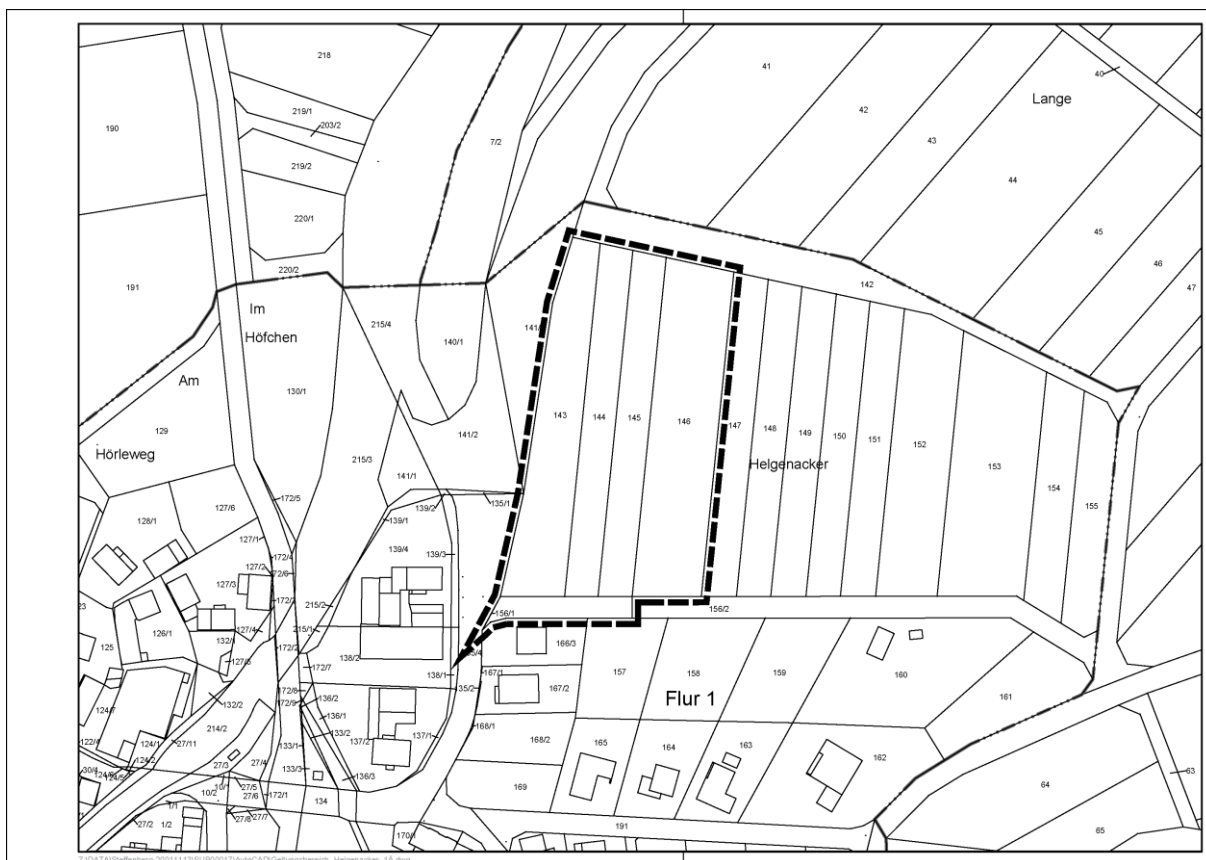
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	10
2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	10
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	13
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	16
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	18
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	18
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>18</b>
7.1 Überschwemmungsgebiet .....	18
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	19
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	21
7.4 Abwasserbeseitigung .....	21
7.5 Abflussregelung .....	22
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	22
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>24</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....	25
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	25
Brandschutz.....	25
14. Bodenordnung.....	27
15. Flächenbilanz.....	27
16. Anlagen und Gutachten .....	28

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

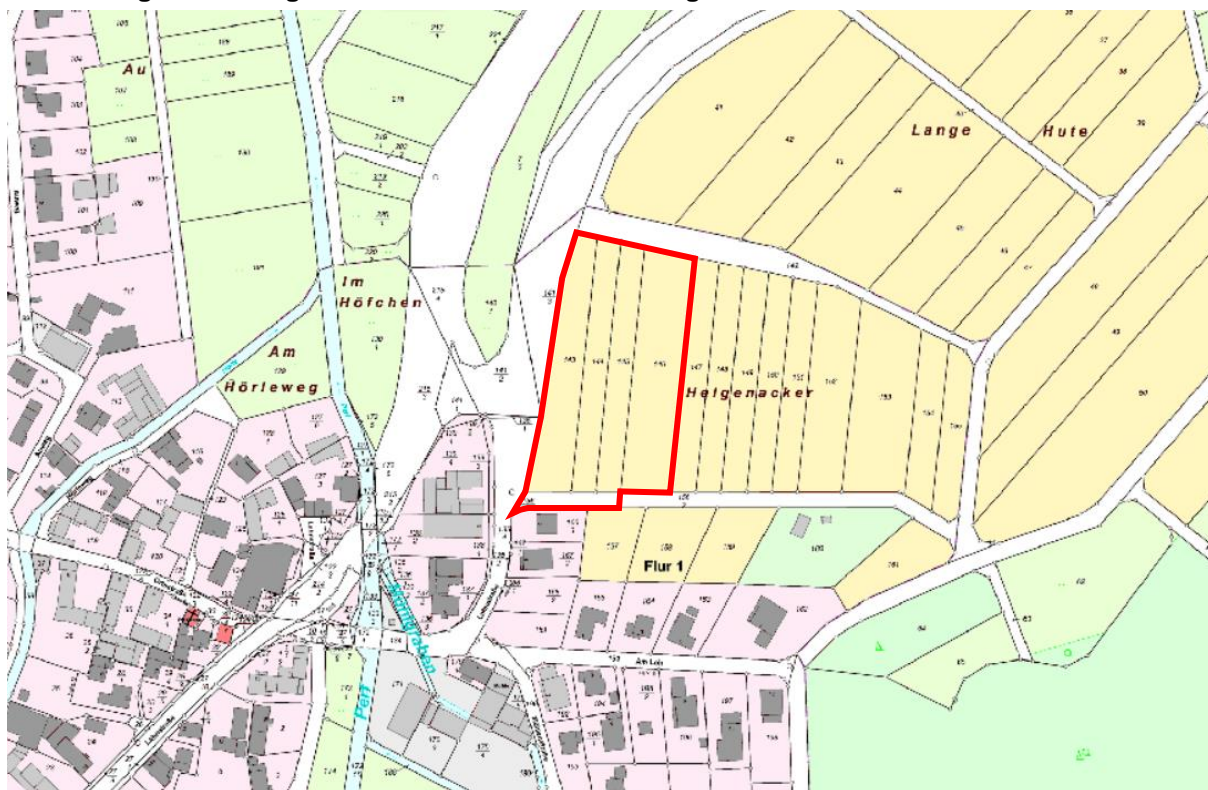
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ - 1. Änderung ist die Umwandlung des im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg ursprünglich geplanten Dorfgebietes „Helgenacker“ in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes besteht bereits länger und ist über den Bebauungsplan Nr. 1 Gem. Quotshausen seit 1967 angedeutet, allerdings nicht bauplanungsrechtlich ausgewiesen, da sich die Darstellung des Dorfgebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Nördlich davon wurde dann der Bebauungsplan Helgenacker 2005 ausgewiesen, der eine bauliche Erweiterung des Dorfgebietes ermöglichte, es erfolgt aber keine Umsetzung der Planung. Die Umgebung des Plangebiets stellt sich mittlerweile so dar, dass sich lediglich Wohnnutzungen entwickelt haben und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht, sodass seitens der Gemeinde Steffenberg Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes besteht. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan grundsätzlich vorhanden ist, jedoch einer Optimierung bedarf, sollen die geplanten Bauplätze planungsrechtlich als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen und eine geordnete zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist darüber hinaus das Dorfgebiet mit einzelnen Bauplätzen für eine Wohnbebauung eingeteilt und ausgewiesen, was grundsätzlich einem Etikettenschwindel entspricht und planungsrechtlich so nicht zulässig. Mit der 1. Änderung soll auch diese fehlerhafte Darstellung korrigiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenberg hat daher am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenacker“ beschlossen.

**Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**



Quelle: natureg (<https://natureg.hessen.de>; 26.08.2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steffenberg, der die Fläche als gemischte Baufläche (Bestand) darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich und im Parallelverfahren erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a und § 13b i.V.m. § 13 BauGB können hier verfahrensrechtliche nicht zur Anwendung kommen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg und schließt im Süden an die Wohnbebauung an. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die 2005 beschlossene Erschließung wurde bisher nicht verwirklicht, sodass die Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz noch ausgebaut werden muss.

Das gesamte Plangebiet ist topografisch bewegt und steigt Richtung Osten teils stark an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K39. Das Gebiet ist jedoch optisch, durch Gehölzstrukturen, und einem Höhenunterschied von ca. 3m von der qualifizierten Straße getrennt. Der Ortskern ist rund 200m vom Plangebiet entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ beträgt rd. 0,8 ha und umfasst in der Gemarkung Steffenberg im Ortsteil Quotshausen in der Flur 1, die Flurstücke 143-146. 156/1 und 156/2tlw.

**Größe:** rd. 0,8 ha

**Lage:** Nordöstlicher Ortsrand des Ortsteils Quotshausen in der Gemeinde Steffenberg

**Exposition:** Das Plangebiet steigt Richtung Osten stark an. Nach Nordosten steigt es ebenfalls an, senkt sich jedoch im Verlauf wieder.

**Nutzung:** landwirtschaftlich genutzte Fläche

### Angrenzende Nutzungen:

<u>Norden:</u>	landwirtschaftliche Flächen	<u>Osten:</u>	landwirtschaftliche Flächen
<u>Süden:</u>	Wohnnutzungen	<u>Westen:</u>	Verkehrsfläche

**Geplante Ausweisung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Bebauung:** Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinem Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um die Planung planungsrechtlich anzugleichen und zu steuern. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden.

**Abb. 3: Geplante Erschließungsstraße**



**Abb. 4: Steigung „Am Loh“**



**Abb. 5: Nordwestliche Kante des Gebiets zur K39**



**Abb. 6: Blick von K39 Eimündungsbereich**



**Abb. 7: Blick von Lahnstraße auf K39**



**Abb. 8: Anliegende Bebauung**



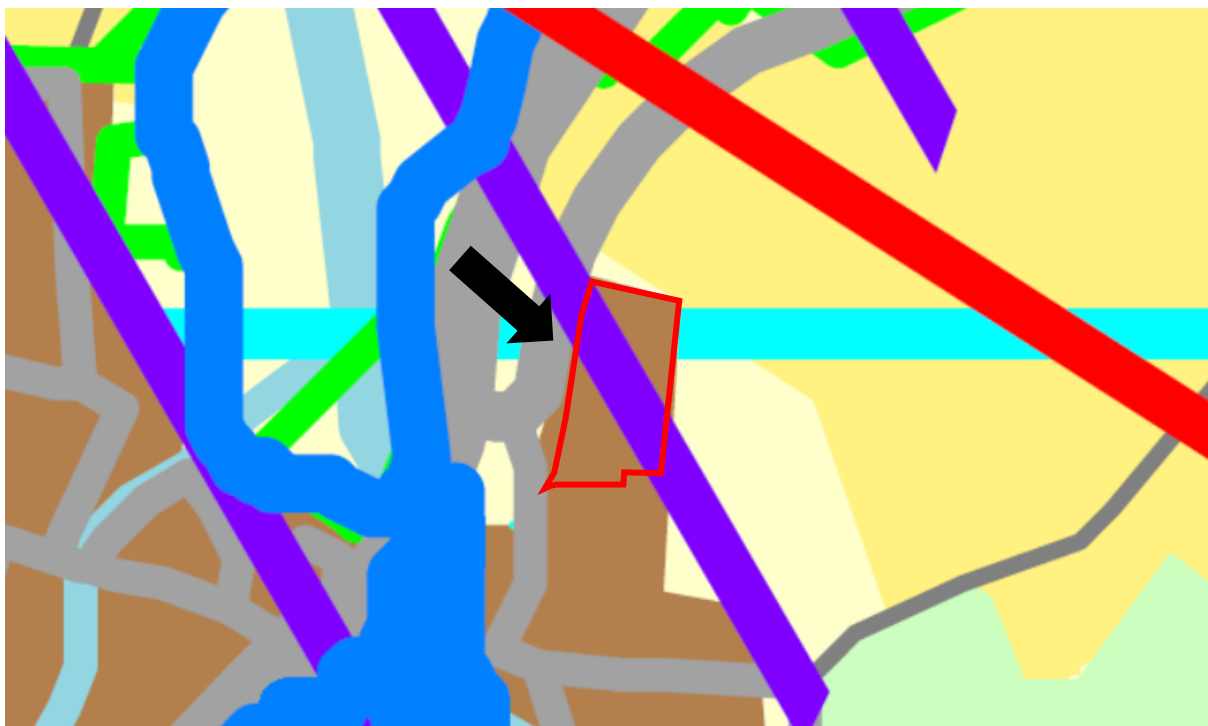
(Quelle: Eigene Aufnahmen, 08.2021)

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgabe, dass jede Gemeinde ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand decken soll, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet

liegt auch in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

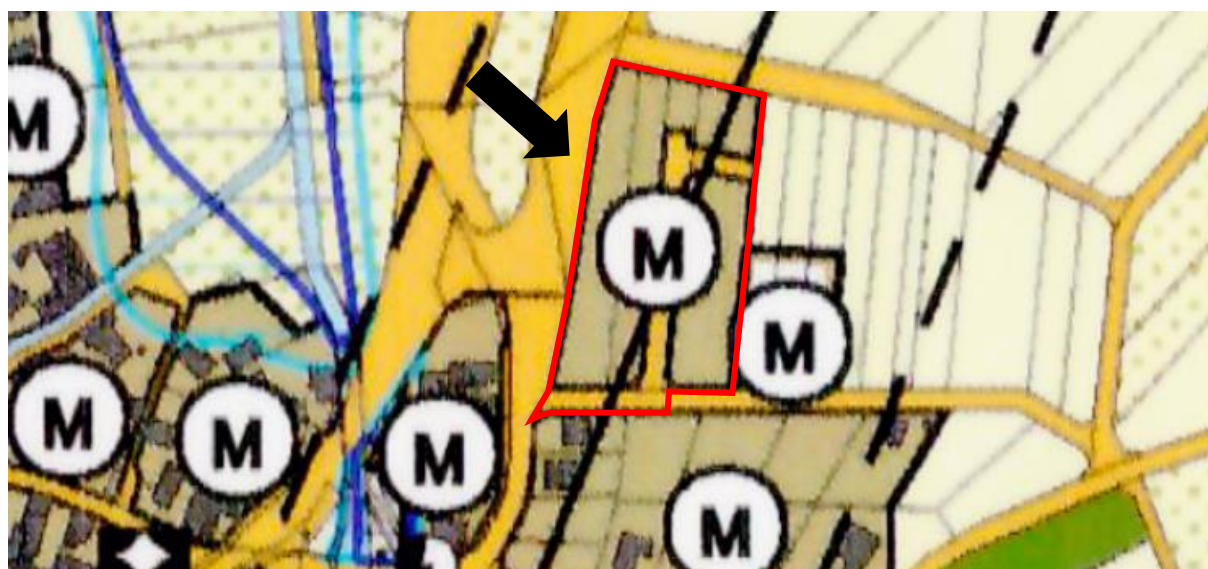
**Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010**



#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, weshalb die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Es erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

**Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan**



Das Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan „Helgenacker“ der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2005. Es wird ein „Dorfgebiet (MD)“, ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6, bei zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Änderung im Bereich des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb. 11: Ausschnitt aus Bebauungsplan Helgenacker (2005)



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Helgenacker“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ von 2005 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.



## 1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption

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

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird indirekt eine städtebauliche Nachverdichtung im beplanten Bereich auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung erforderlich.

Bei näherer Betrachtung der Ortslage Quotshausen sind noch einige wenige Baulücken in den Baugebieten vorhanden, die sich zum jetzigen Planungszeitpunkt allerdings seitens der Verwaltung nicht mobilisieren lassen. In der kompakten Ortslage sind keine weiteren Baulücken vorhanden. Da die Nachfrage und der Bedarf jedoch gegeben sind, plant die Gemeinde den bisher rechtskräftigen Plan zu aktivieren. Die bisher angedachten Bauplätze, die als Dorfgebiet ausgewiesen waren, werden jetzt bauplanungsrechtlich umgestellt und dann vermarktet, wobei die Vermarktung und der Verkauf der Bauplätze mit einem Baugebot belegt werden. Gleichzeitig werden Eigentümer der bestehenden Baulücken seitens der Gemeinde angeschrieben, um die Baulücken im Innenbereich zu aktivieren. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von  $Z = II$  festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist noch nicht vorhanden. Die Planung der verkehrlichen Erschließungsplanung von 2005 wird aber beibehalten. Grundsätzlich ergeben sich durch die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet keine wesentlichen Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden entsprechend an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften und an das Ortsbild angepasst, sodass ein Einfügen und eine bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht wird. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet somit eine nachhaltige und zeitgemäße Siedlungsentwicklung vor.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	01.07.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	19.11.2021 – 20.12.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 16.11.2021 Frist 20.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich verlaufende „Lahnstraße“, die zur L3049 und weiter südlich zur Ortsmitte führt. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt durch eine 7,5m breite Stichstraße, um auch die hinteren Grundstücke erreichen zu können. Hier wurde gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderung vorgenommen. Das Müllfahrzeug kann im Norden des Stichweges durch Rangieren wenden. Langfristig ist jedoch bei Fortführung des Baugebietes eine Ringschließung vorgesehen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad vom Ortskern aus Richtung Nordosten über die Lahnstraße erreichbar. Das gesamte Plangebiet weist eine Steigung nach Nordost auf.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße an, so dass im Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 zum äußeren Fahrbahnrand zu beachten ist. Entlang der freien Strecke der K 39 gilt

ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (wird zum Entwurf eingetragen). Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

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

Der Straßenverkehrsraum ist mit 7,0-7,5m Fahrbahnbreite 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.).

### **2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Am Loh“ befindet sich in rd. 160 m südwestlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Biedenkopf und Dillenburg.

## **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, 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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ aus dem Jahr 2005 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1.Änderung aufgehoben.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen des Beherbergungsgewerbes, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungen und die Ortslage einfügen. Diese Anlagen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichem Verkehr oder zusätzlichen Lärmemissionen einher und werden aufgrund des eingangs genannten Planziels als nicht zulässig festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude drei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

### 3.2 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 Zahl der Vollgeschosse. Dabei wird sich maßgeblich an den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Helgenacker“ orientiert. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das allgemeine Wohngebiet 1 werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Es wird dahingehend weiterhin eine GRZ = 0,4 festgesetzt.

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 nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50% und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 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. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände werden ebenfalls mitangerechnet. Somit kann das Bauvolumen für den Bereich an die bereits bestehenden Gebäudedimensionen im südlich angrenzenden Gebiet angepasst werden. Gleichzeitig kann mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet 1 werden daher die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Daher wird weiterhin eine GFZ = 0,6 festgesetzt.

### **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.*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet 1, entsprechend der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = II$  fest. Somit soll ebenfalls gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung an den bisherigen Bestand anpasst und sich städtebaulich integriert.

### **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 Allgemeinen Wohngebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude werden max. 9,0m festgelegt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRF). Somit besteht für den Bauherr\*in eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes in Bezug auf das Geländeneiveau, das innerhalb des Plangebietes deutliche Schwankungen aufweist. Der Bezugspunkt ist bei der Erstellung der Bauanträge und während der Bauphase bis zur Fertigstellung des Gebäudes jederzeit nachvollziehbar. Unterhalb des Bezugspunktes kann aber auch ein Kellergeschoss entstehen, das die Vollgeschossdefinition nicht erfüllt und das Gebäude im Schnitt max. 1,40m höher erscheinen lässt. Somit kann das bewegte Gelände ggfls. optimal genutzt werden, was wiederum durch den § 1a BauGB

vorgegeben ist (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). 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 künftiger Gebäude ermöglicht.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 sind Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Garagen angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m und bei Carports von mind. 4,0m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Das gewährleistet die Einsehbarkeit der Straße und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Die Aufenthaltsqualität im Verkehrsraum und Wohngebiet wird erhöht, da keine baulichen Anlagen den Raum optischen einengen. Gleichzeitig kann vor diesen baulichen Anlagen ein (gefangener) Stellplatz geschaffen werden, was wiederum den öffentlichen Straßenraum entlastet.

### **3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. 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, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise mit einem Mindestfuganteil von 10% zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2.Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. In den auf der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungsbereichen gilt es eine geschlossene Heckenpflanzung vorzunehmen. Es gilt je 2m<sup>2</sup> einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Beide Festsetzungen, die im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren, dienen zur Eingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft, so dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden kann. Gleichzeitig dienen diese Festsetzungen dem Klimaschutz.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 2° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden. Sie können, müssen aber nicht begrünt werden.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude mit geneigten Dächern (20°-40°) sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Auf den Flachdächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

Die Festsetzungen ermöglichen in Hinblick auf die im näheren Umfeld bestehende Bebauung und der Ortsrandlage ein Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes, die dem Ortscharakter gerecht wird.

### **Gestaltung der Einfriedungen**

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5 m zu betragen (Festsetzung).

Aus Gründen des Klimaschutzes sollten Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gestaltet werden (Empfehlung, keine Festsetzung<sup>1</sup>). Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

Stützmauern auf den Baugrundstücken, zum Abfangen des Geländes, sind in der Regel keine Einfriedungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen hierzu keine Festsetzungen, hier wird auf die Vorgaben der Hess. Bauordnung verwiesen. Auf die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß §§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird ebenfalls verwiesen. Außerdem hat zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5m zu betragen.

Im Bereich des Straßenraumes und aufgrund des bewegten Geländes wird folgende Regelung mit aufgenommen: Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im

---

<sup>1</sup> Hierzu wurden im bisherigen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

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 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt visuelle Barrieren abzubauen und die Einfriedungen dem umliegenden Landschaftsbild anzupassen. Auch der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und in das Lokal- und Mikroklima kann minimiert werden. Dadurch kann insgesamt die Wohnqualität erhöht und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

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-, Boden- und Wasserhaushalt sowie Sicht und Klimaschutz zu nennen.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 wird festgesetzt, dass 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen oder Zier- oder/und Nutzgarten anzulegen sind. Diese Flächen sind zu mind. 20 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.8 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.5.1 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen

## **5. 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, dass je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine Zisterne mit mind. 6m<sup>3</sup> zu errichten ist, wobei mind. 3m<sup>3</sup> Retentionsraum und 3m<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. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

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 mind. 3m<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 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf 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, dass 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.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG

Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
- Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
- Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

## **6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

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

Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich aus dem Bebauungsplan „Helgenacker“ übernommen. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Diese Festsetzung wird übernommen.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf mit ausgelegt wird.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

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

## **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 9 neue Wohngebäude. 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.

### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

### *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*

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### *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. Verwiesen wird auch auf die Festsetzung 3.1ff.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

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

*Flächenversickerung*

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

*Muldenversickerung*

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

*Schachtversickerung*

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

*Rohrversickerung*

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

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

*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.

---

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

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *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.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauenden Abwasserkanälen, die an die vorhandenen Leitungen in der Lahnstraße angeschlossen werden.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf gilt es zu prüfen, ob das Abwasser im Trennsystem entwässert werden kann.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem anzustreben. Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **7.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

#### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *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.

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

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Der Gemeinde Steffenberg liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Vorentwurf) keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.



12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **9. Kampfmittel**

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Vorentwurf) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblinggängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **10. Immissionsschutz**

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

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dem Trennungsgrundsatz wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem Dorfgebiet Rechnung getragen.

## **11. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. 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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) 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. Es 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 die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

## **13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **Brandschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Steffenberg davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allg. Wohngebiet (WA)

der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 – 0,7  
der max. zulässigen II Vollgeschossen  
beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

48 cbm/h = 800 l/min (96m<sup>3</sup> für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Kreis Marburg-Biedenkopf festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### 14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 15. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>7.984 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Allg. Wohngebietes	6.661 m <sup>2</sup>
Versiegelung bei einer GRZ von 0,3	1.998 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.322 m <sup>2</sup>

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,3 maximal 1.998 m<sup>2</sup>. Zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ II<sup>3</sup> von 0,15 können weitere 999 m<sup>2</sup> versiegelt werden, auf eine Maximalversiegelung einer GRZ von 0,45 entsprechend 2.997 m<sup>2</sup>.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt und zusätzlich die Grundstücksflächen aufgrund der Hanglage nicht komplett nutzbar sind.

---

<sup>3</sup> Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO

## **16. Anlagen und Gutachten**

- zum Entwurf wird der Umweltbericht beigefügt.

Weitere Gutachten sind in der jetzigen Planungsphase nicht erforderlich.

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung:

Dipl.-Geograph Mathias 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)