

Stadt Romrod, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Am Berg“

## **Vorentwurf**

Planstand: 11.03.2025

Projektnummer: 22-2762

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

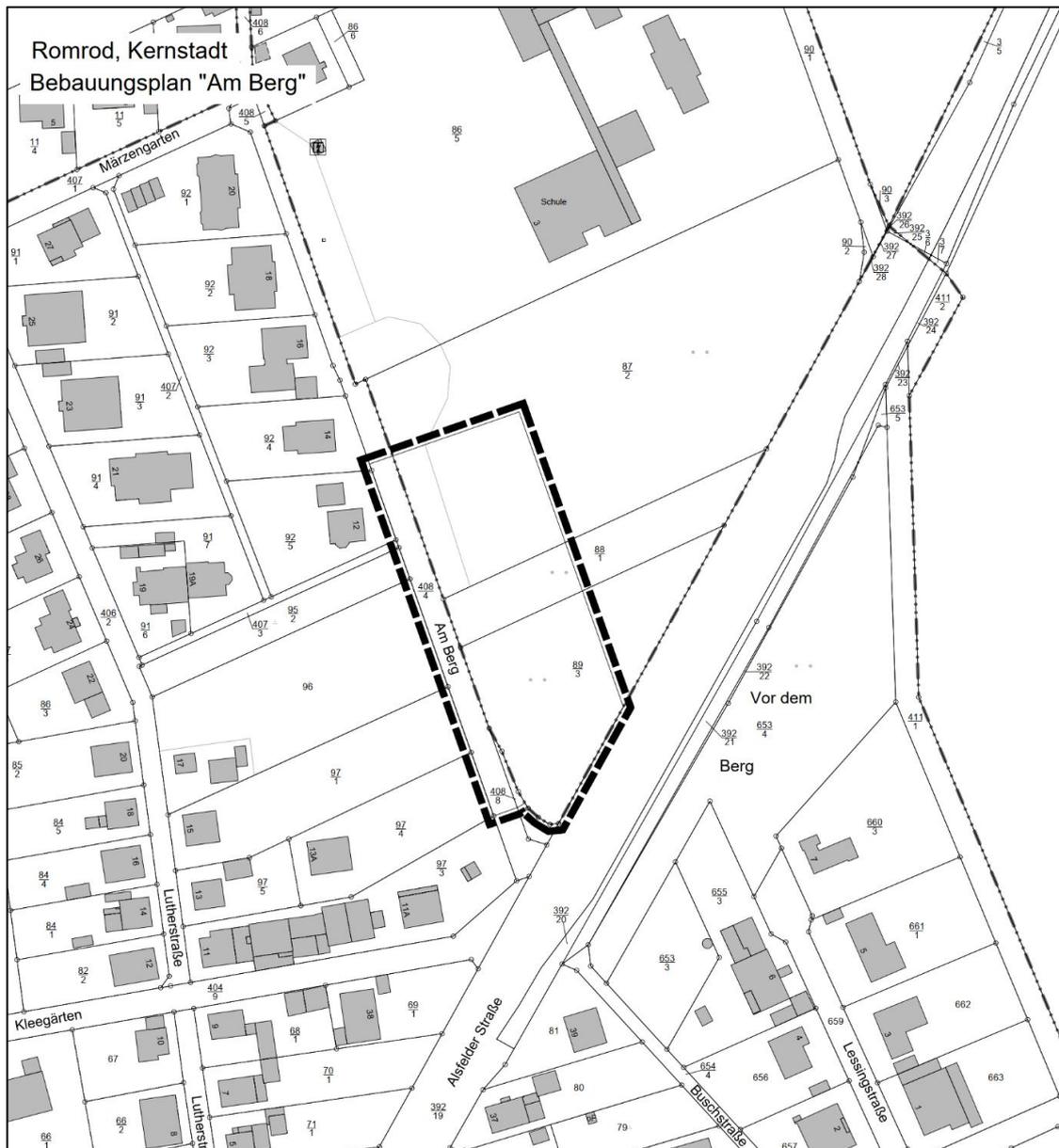
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## 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 .....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.7 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
4.5 Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik.....	12
4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG .....	13
4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	14
4.10 Sonstige Darstellungen.....	14
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	17
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
<b>8. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>18</b>
9.1 Hochwasserschutz.....	18
9.2 Wasserversorgung.....	18
9.3 Grundwasserschutz .....	19

9.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	20
9.5	Abwasserbeseitigung .....	20
9.6	Abflussregelung .....	21
<b>10.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>24</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

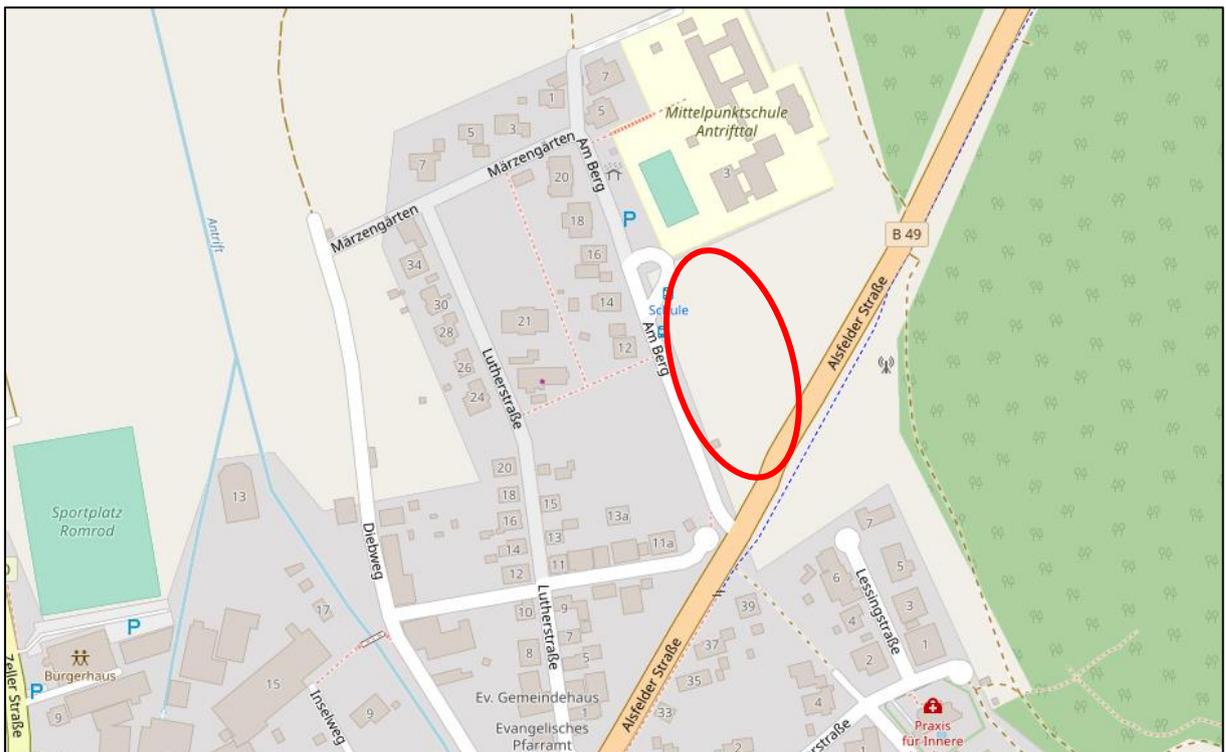
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat am 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Berg“ im einstufigen beschleunigten Verfahren beschlossen. Am 09.07.2024 wurde darüber hinaus die Änderung der Verfahrensart von einem bisherigen einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Durch das Urteil vom 18.07.2023 -BVerwG 4 CN 3.22 wurde seitens des Bundesverwaltungsgerichtes dargelegt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen sind. Dies betrifft den vorliegenden Bebauungsplan „Am Berg“.

Im zweistufigen Regelverfahren wird eine Umweltprüfung erforderlich, die im Umweltbericht beschrieben und bewertet wird. Aufgrund des Verfahrenswechsels ist dieser Umweltbericht neu zu erstellen. Ebenfalls als Folge des Verfahrenswechsels wird die Kompensation des Eingriffes notwendig. Der Eingriff ist entsprechend zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen (Ausgleichsflächen oder Zuordnung von Ökopunkten) auszugleichen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig wird. Der Geltungsbereich wird verkleinert und dem aktuellen Handlungsbedarf angepasst.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 01/2023), bearbeitet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich ergänzende Einbeziehung einer Außenbereichsfläche dem im Zusammenhang bebaute Ortsteil angeschlossen werden, indem ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung gelangt. Durch die Planung soll ein schonender

Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Planziel ist die Schaffung von Bauland für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet liegt im Nordwesten Romrods und ist im Bestand bereits durch die Straße Am Berg erschlossen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Romrod von 1996 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf (soziale Zwecke) dargestellt. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes mit einer Größe von rund 0,52 ha umfasst die Flurstücke 408/4 tlw. und 408/8 tlw. in der Flur 1 sowie die Flurstücke 87/2 tlw., 88/1 tlw. und 89/3 tlw. in der Flur 2, Gemarkung Romrod. Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich folglich reduziert. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördliche Stadtrandbebauung von Romrod an. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Grundschule Romrod. Südöstlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet die B 49. Im Westen und Südwesten befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung, welche im Plangebiet aufgegriffen wird. Das Gelände steigt nach Nordosten an.

Abb. 3: Straße Am Berg mit Parkplätzen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Nordosten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Südosten



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten

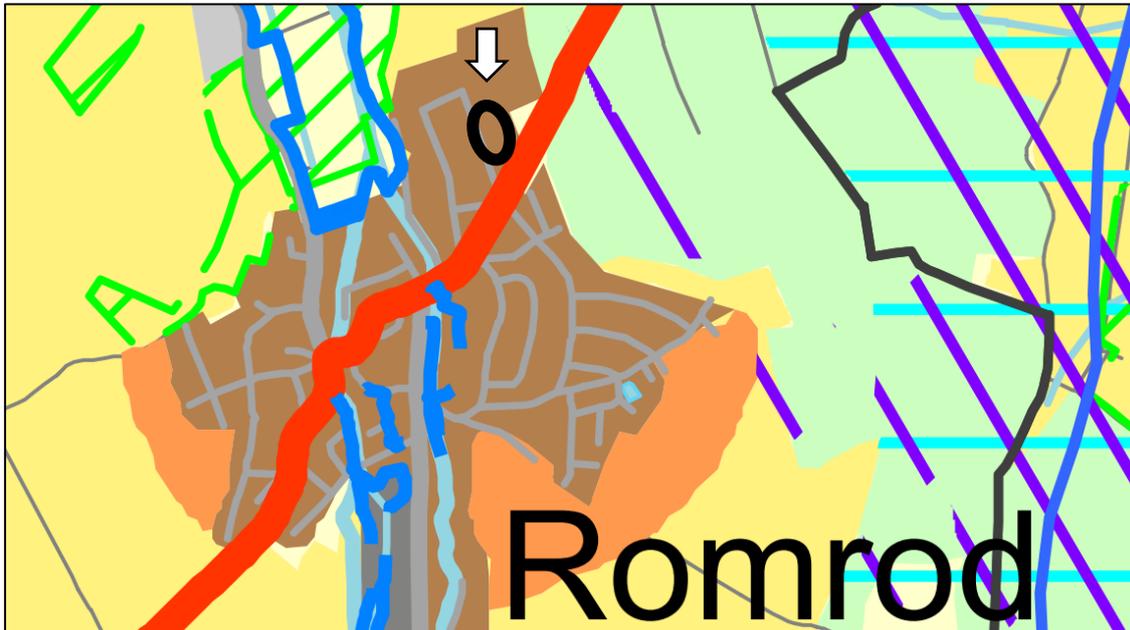


Quelle: Eigene Aufnahmen, Stand 08/2022

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben sowie Darstellungen und gilt gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

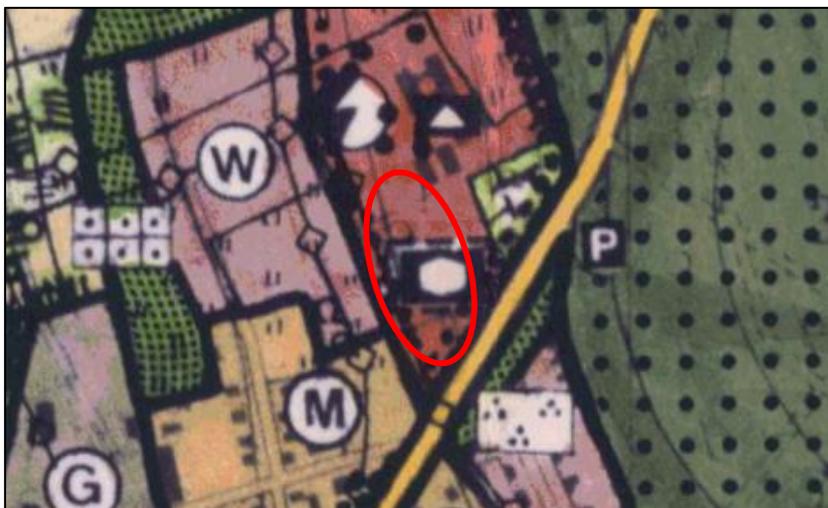


Ausschnitt genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Romrod aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abbildung 8: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (1996)



Ausschnitt genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet wird durch zwei rechtskräftige Bebauungspläne erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Märzwiese“ aus dem Jahr 1975 deckt das Plangebiet vollständig ab. Er sieht für das Plangebiet sowie die Fläche östlich dessen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Zudem erfasst der Bebauungsplan Märzwiese das nördlich angrenzende Schulgelände sowie die westlich angrenzende Wohnbebauung.

Der Bereich der Parkanlage wurde 1992 mit dem Bebauungsplan „Bürgerhaus“ überplant. Darin vorgesehen ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Gebäuden und Einrichtungen für soziale sowie sportliche Zwecke. Bis jetzt wurde auf dieser Fläche jedoch noch keine bauliche Maßnahme realisiert. Die erschließende Straße Am Berg begleitend erfolgt vorliegend die Überplanung eines Teilbereiches zur Schaffung von Wohnbauplätzen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Berg“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Märzwiese“ aus dem Jahr 1975 und des Bebauungsplans „Bürgerhaus“ von 1992 ersetzt.

Abbildung 9: BP Nr. 4 „Märzwiese“ (1975)

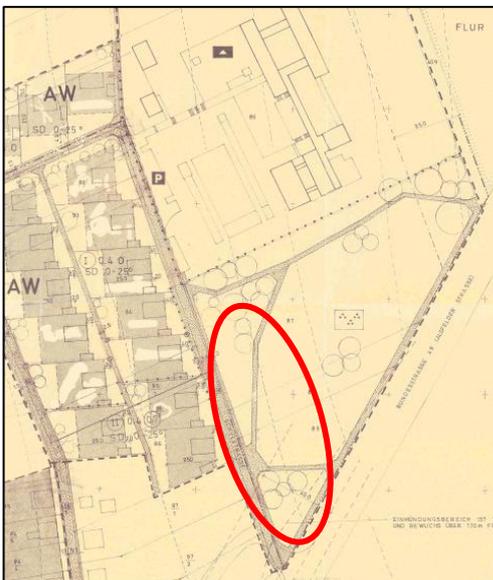
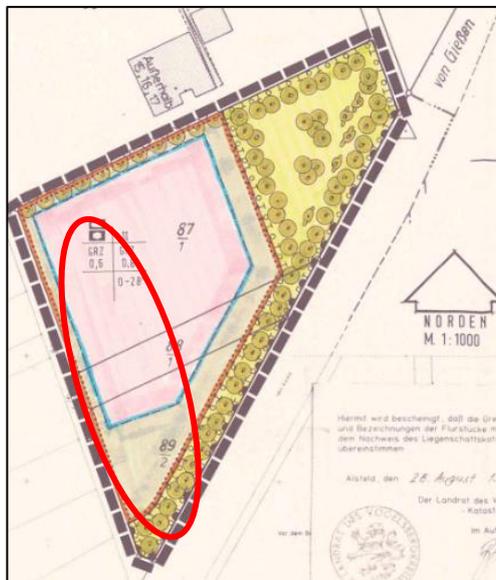


Abbildung 10: BP „Bürgerhaus“ (1992)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

## 1.6 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 Gemeinden und Städte Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerhaus“ (1992) planungsrechtlich eine Bebauung vorgesehen, bzw. vorbereitet. Da die Fläche bislang baulich noch nicht umgesetzt ist, erfolgt vorliegend eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen an den Bedarf des aktuellen Wohnungsmarktes. Im Kontext der vorhandenen ausgebauten Erschließungsstraße Am Berg, sowie der nördlich vorhandenen Schule und der nordwestlich vorhandenen Wohnbebauung, erfolgt vorliegend ein Lückenschluss. Der Siedlungsrand wird demzufolge vervollständigt und dabei keine fingerförmige Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinaus vorbereitet. Ergänzend ist anzuführen, dass die Fläche bereits über die übergeordneten Planungsebenen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und den wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche vorbereitet ist.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend beachtet werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	10.05.2022 Bekanntmachung: 14.03.2025
Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss (Verfahrenswechselbeschluss)	09.07.2024 Bekanntmachung: 14.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	24.03.2025 - 02.05.2025 Bekanntmachung: 14.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 18.03.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
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 amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Romrod.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift

sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung. Neben der Art der baulichen Nutzung orientieren sich auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Gebäudebestand und eröffnen zugleich die Möglichkeit einer mit dem Umfeld verträglichen baulichen Weiterentwicklung im Ortsrandbereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die im Bestand vorhandene Straße *Am Berg*. Zudem ist bereits die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße *Am Berg* vorhanden.

Es werden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Vorhaben optisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern.

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

Ausgehend von der bestehenden Straße *Am Berg* können alle Baugrundstücke erschlossen werden. Die vorliegende Straße bietet eine Verbindung an die B 49. Aufgrund der vorhandenen Anbindung weist das Plangebiet eine gute Anbindung in das Stadtzentrum von Romrod sowie nach Alsfeld und an das überörtliche Netz durch die Nähe zur Autobahnauffahrt auf die A5 auf. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Romrod Schule“, die von den Buslinien VB-11 und VB-15 angefahren wird. Hierüber besteht Anbindung an die Stadtteile Ober-Breidenbach, Nieder-Breidenbach und Strebendorf sowie den Alsfelder Bahnhof, sodass ggf. auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler geboten wird.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

### **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 erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes folgt dem Planungsziel der Schaffung von Wohnbauplätzen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das heißt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind für diesen Bereich unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb dieses durch Wohnnutzungen geprägten Bereiches im Plangebiet lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich herbeizuführen. In diesem Sinne werden auch die eher platzintensiven, bzw. hoch frequentierten Nutzungen aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen.

#### **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, die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Form einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie in Form von einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundfläche (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 Allgemeine Wohngebiet WA1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO und bietet somit genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Zudem greift die Festsetzung den westlich angrenzenden Bebauungsplan auf, welcher für die Bebauung auf der anderen Straßenseite der Straße Am Berg ebenfalls die GRZ=0,4 festsetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ergibt sich in Kombination der Grundflächenzahl mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zusätzlich wird für die Steuerung der Höhenentwicklung und Geschossflächengestaltung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind. Hierdurch wird zur Erhöhung der Flexibilität in der baulichen Gestaltung beigetragen.

### **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 den gesamten Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan Märzweise, welcher die Bebauung südwestlich der Straße Am Berg regelt, setzt ebenfalls Z=II Vollgeschosse fest.

### **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 Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Dies resultiert unter anderem dadurch, dass das Gelände nach Nordosten hin ansteigt. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde somit für eine geordnete und städtebaulich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträgliche Höhengestaltung eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) gemessen ab Oberkante der Fahrbahn (östliche Fahrbahnkante) der Straße Am Berg, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches (zzgl. Attika). Für das Allgemeine Wohngebiet gilt somit eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **11,0 m**. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) dürfen technische Aufbauten (z.B. Lüftungen, Aufzüge, etc.) diese Höhe um max. 2,50 m überschreiten. Durch die Festsetzungen wird die Höhenentwicklung abschließend gesteuert.

Allgemein wird durch die vorliegenden Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität der angrenzenden Wohnbebauung vermieden und eine planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erzielt. Vor dem Hintergrund zulässiger Mehrfamilienhäuser wird so eine angemessene Höhenentwicklung vorbereitet.

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

Es wird eine offene Bauweise in Anlehnung an die bereits vorhandene angrenzende Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, sodass die Gebäude flexibel angeordnet und die Flächen effektiv genutzt werden können.

Zur weiteren Bestimmung zur Gestaltung der Grundstücksflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Außerdem beträgt der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen 5,00 m, um eine Beeinträchtigung und Tunnelwirkung des Straßenraumes durch Nebenanlagen zu vermeiden.

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

Zur weiteren Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie des Einfügens der künftigen Gebäude erfolgt zusätzlich die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten. Es wird daher in den Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude max. 10 Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch wird die städtebauliche Dichte im Plangebiet

zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung abschließend gesteuert. Durch die Festsetzungen sind Mehrparteienhäuser ausdrücklich zulässig.

#### **4.5 Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 10 % zu befestigen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Verlegung/Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen bei der Grundstücksfreiflächengestaltung ist unzulässig. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Weiterhin werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten Maßnahmen festgesetzt. Um diese zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10 m<sup>2</sup> sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. (Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

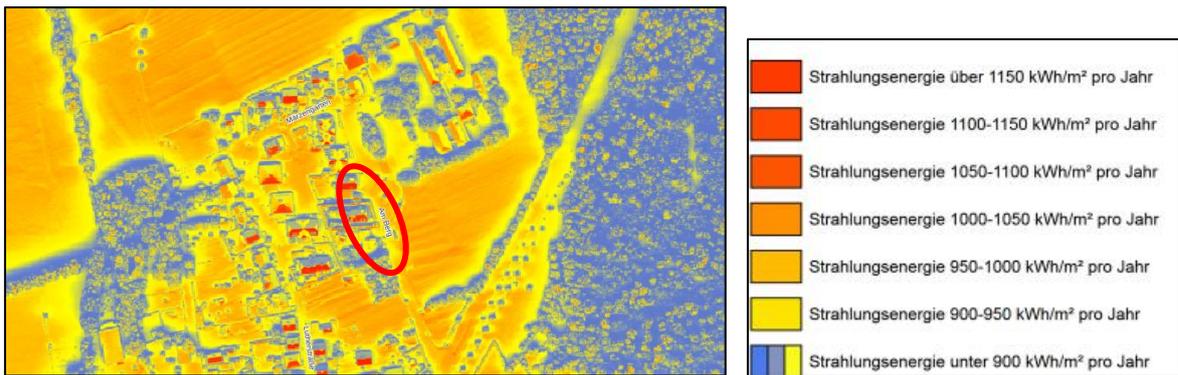
Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in Grund und Boden den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten.

#### **4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik**

Im gesamten Geltungsbereich sind auf mind. 60% der Dachflächen des Hauptgebäudes eines jeden Grundstücks Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Bei einer flächigen Installation der Module von über 80% der Dachfläche kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Bei Aufständigung der Module (z.B. bei Flachdächern) ist die Dachbegrünung gemäß Festsetzung zu beachten. Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Im Solarkataser Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataser die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

Abb. 11: Solarkataster Hessen



Quelle: <https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv/> (14.03.2025)

#### 4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

Gemäß der Darstellung in der Plankarte ist eine begrünte Lärmschutzwand / -wall mit einer Höhe von mind. 3,00 m zu errichten (siehe auch Festsetzung 1.9ff). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes der Bundesstraße B 49. Hierdurch wird zum Immissionschutz beigetragen.

Im Lärmviewer Hessen werden tagsüber ausgehend der südöstlich angrenzenden Alsfelder Straße B 49 Lärmwerte von 60-64 dB(A) bis 65-69 dB(A) dargestellt. Nachts werden hier Werte von 50-54 dB(A) und 55-59 dB(A) dargestellt. Aufgrund der etwas erhöhten schematischen Darstellung der Lärmwerte wird in der Plankarte des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet entlang der östlichen Planbereichsgrenze an der B 49 eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand/wand festgesetzt.

Abb. 12: Lärmviewer Tags

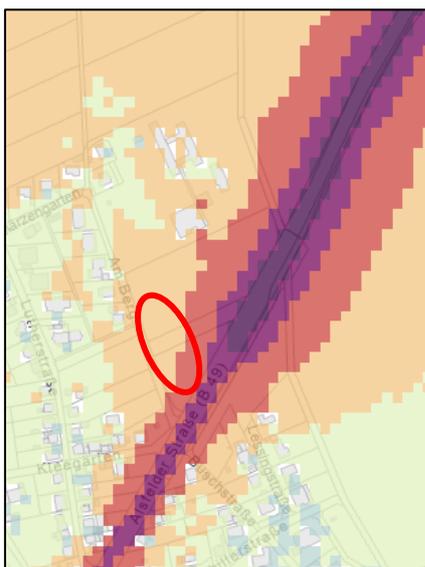
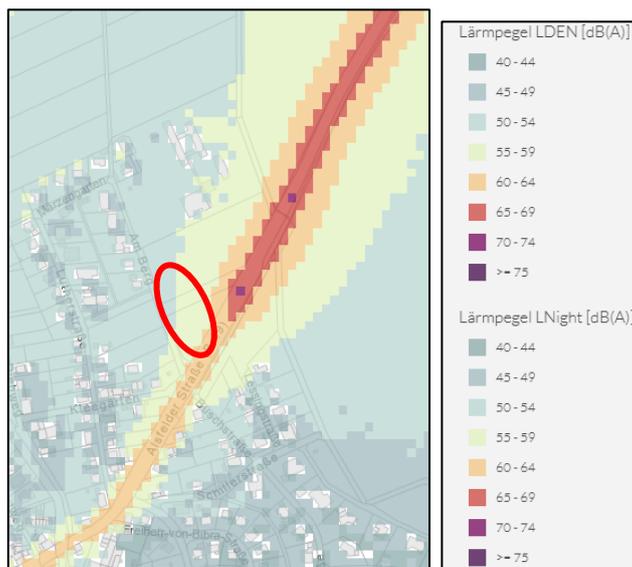


Abb. 13: Lärmviewer Nachts



#### **4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist dieser mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Es gilt je 6m<sup>2</sup> einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch gemäß Artenliste 4.1 zu bepflanzen. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese zu begrünen, mit Kletterpflanzen oder Rank-pflanzen in Pflanzelementen zu bepflanzen und zu gestalten. Hierdurch wird zur Eingrünung und optischen Aufwertung der Schallschutzmaßnahme beigetragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern. Durch die Festsetzung wird zur Begrünung und Verschattung von Stellplätzen beigetragen. Insgesamt wird so zur Erhöhung des Grünvolumen im Plangebiet beigetragen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten. Hierdurch wird zur Pflanzung von standorttypischen Arten beigetragen.

Garagen sind auf mind. einer Seite mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Hierdurch werden bauliche Anlagen ökologisch und optisch aufgewertet.

Flachdächer sind zu mindestens 70% zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind auf mind. 90%, Flachdächer von Carports sind auf mindestens 50% der Fläche zu begrünen. Für die Begrünung von Flachdächern gilt: Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch wird ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen. Begrünte Dachflächen dienen zudem dem dezentralen Niederschlagswassermanagement und Tragen zudem zur Verdunstungskühle und optischen Aufwertung bei.

#### **4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

Aufgrund der vorherrschenden Geländeverhältnisse erfolgt die Aufnahme einer Festsetzung zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern. 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. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit der Straße und bei Bedarf der Straßenherstellung gesichert.

#### **4.10 Sonstige Darstellungen**

Im nordwestlichen Plangebiet werden bestandsgemäß ein Parkplatz sowie die vorhandene Bushaltestelle aufgegriffen. Diese werden durch Verkehrsbegleitgrün eingerahmt, sodass dieses ebenfalls auf der Plankarte des Bebauungsplanes aufgeführt wird.

### **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.

### **Dachgestaltung**

Gemäß der textlichen Festsetzung sind in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet Dachneigung von 15° bis 35° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von < 10° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zulässig sind dunkle Farbtöne (anthrazit, schwarz, grau) und rote Farbtöne (braun, ziegelrot und dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Hierdurch wird die vorhandene angrenzende Dachlandschaft aufgegriffen und fortgeführt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zu errichten sind. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante) nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m für alle Einfriedungen ist einzuhalten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauer zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Höhenbeschränkung sowie zur Gestaltung der Einfriedungen ist daher keine Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu erwarten.

### **Grundstücksfreiflächengestaltung**

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) als Gartenflächen zu nutzen sind, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup>. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohnumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen 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).

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Niederschlagswasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne je Grundstück im WA 1 muss bei Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Gesamtvolumen der Zisterne je Grundstück mind. 10m<sup>3</sup> je betragen, davon müssen mind. 4 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden..

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

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage sowie der Vorfluter entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

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

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. 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.

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

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsunterlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit ausgelegt.

## **8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- Schaffung und Erhalt von Straßenbegleitgrün,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- die Festsetzung der Retentionszisternen,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **9.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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

### **9.2 Wasserversorgung**

#### **Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich 2 Wohngebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

#### **Wassersparnachweis**

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

#### **Deckungsnachweis**

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße *Am Berg* bereits erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Hausanschlüsse) neu zu verlegen.

## **Technische Anlagen**

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

### **9.3 Grundwasserschutz**

#### **Schutz des Grundwassers**

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

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

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

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

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

#### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

## **9.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

## **9.5 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Straße Am Berg und die darin vorhandenen.

### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Die im Bereich der Straße *Am Berg* vorhandenen Abwasserleitungen sollen genutzt werden.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

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

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9.6 Abflussregelung**

#### **Abflussverhältnisse im Gewässer**

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

#### **Hochwasserschutz**

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

#### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

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

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

#### **Starkregen**

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

Abbildung 14: Starkregenvier Hessens, HLNUG (Abruf 11.02.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße Am Berg hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

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

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

### *Altlasten*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Baugrund*

Es wird die Darstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

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

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

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

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

## **11. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## **12. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Aufgrund des östlich angrenzenden Verkehrslärms ausgehend der B 49 wird bereits eine Lärmschutzwand / Lärmschutzwahl im östlichen Plangebiet festgesetzt.

## **13. Denkmalschutz**

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

#### 14. Bodenordnung

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

#### 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>5.225 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	3.996 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.069m <sup>2</sup>
davon Parkplatz	126 m <sup>2</sup>
davon Bushaltestelle	74 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	160 m <sup>2</sup>

#### 16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 03/2025

Planstand: 11.03.2025

Projektnummer: 22-2762

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

Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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