

Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.8

„Vor dem Nonn“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 29.07.2025

Projektnummer: 25-2992

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

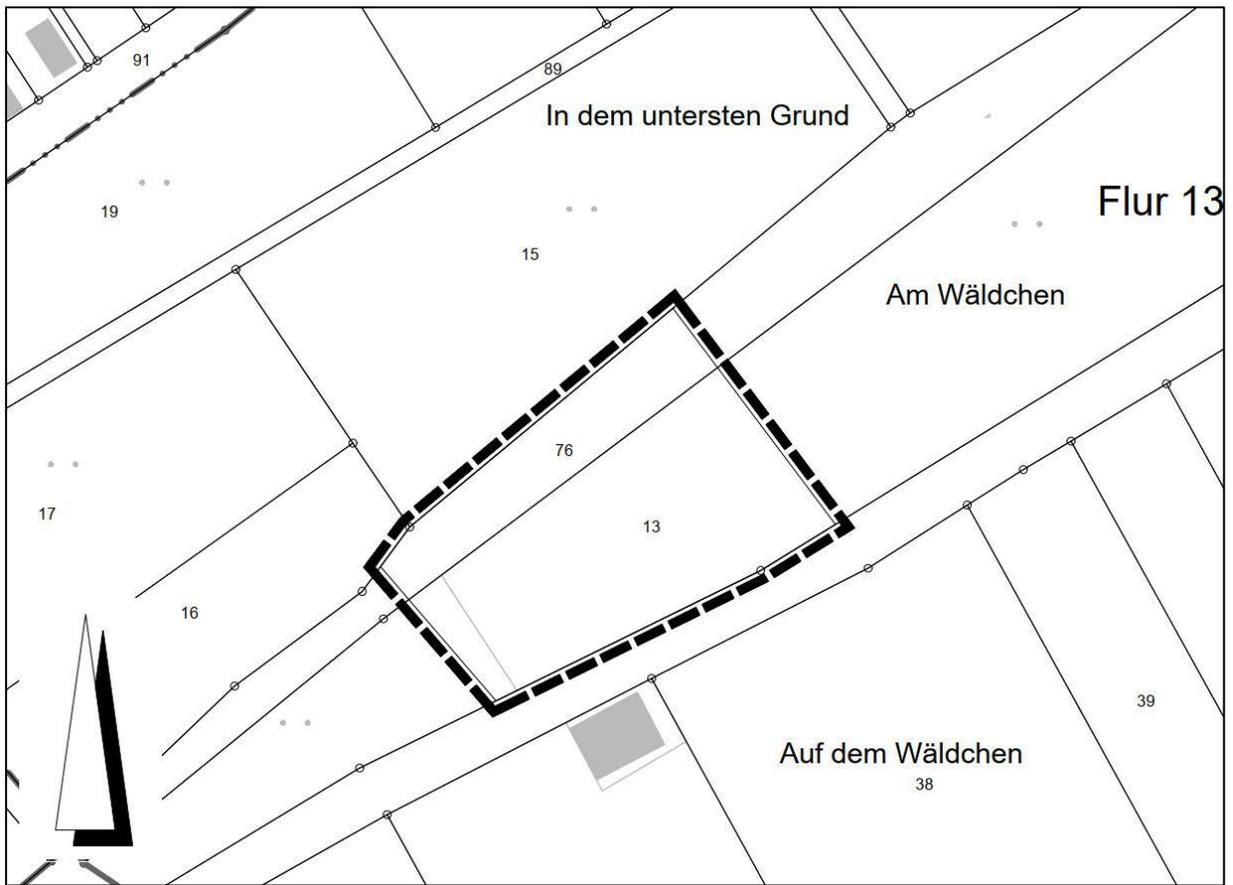
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
1.8 Änderungen zum Entwurf	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
4.5 Öffentliche Grünflächen	17
4.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB).....	17
4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für erneuerbaren Energien.....	17
4.9 Baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
4.10 Anpflanzungen	19
4.11 Wald	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung	21
7. Hinweise und sonstige Darstellungen	22
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	22
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	23
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
9.1 Hochwasserschutz.....	23

9.2	Wasserversorgung.....	24
9.3	Grundwasserschutz	26
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	27
9.5	Abwasserbeseitigung.....	28
9.6	Abflussregelung	29
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
11.	Bergaufsicht.....	33
12.	Kampfmittel.....	33
13.	Immissionsschutz	33
14.	Denkmalschutz	34
15.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	34
16.	Bodenordnung.....	34
17.	Flächenbilanz.....	34
18.	Anlagen	35

Abbildung 1a: Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich Plangebiet



Abbildung 1b: Übersichtskarte Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Bersrod)



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/9, 59/2 tlw. und 61/1 tlw. in der in der Flur 18, Gemarkung Reiskirchen und somit eine Fläche von rd. 0,65 ha (Abb. 1a)

In der Abb. 1b ist die externe Ausgleichsfläche (Flurstück 13tlw. und 76tlw., Flur 13, Gemarkung Bersrod) verortet.

Im Bereich des östlichen Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Spielplatz zur Freizeitgestaltung der Kinder, die in der Umgebung wohnhaft sind. Die Fläche wird derzeit von einer Grasfläche mit Spielplatzinventar sowie Laubgehölzen in Form von Laubbäumen und Sträuchern eingenommen. Zudem wird die Fläche des Spielplatzes durch einen Zaun umgrenzt. Im südlichen Bereich verläuft die Erschließungsstraße Fliederweg, die auch zukünftig als erschließende Straße dienen soll. Der westliche Bereich des Plangebietes wird von ruderalem Graswuchs und Laubgehölzen umgrenzt. Im zentralen Bereich ist die Fläche derzeit geschottert, da sie in der Vergangenheit als Standort eines Heimes für Geflüchtete genutzt wurde. Die ehemalige Unterkunft wurde mittlerweile wieder zurückgebaut, sodass die Fläche derzeit brach liegt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der in den westlichen Wald hineinführt und gepflastert ist.

Westlich angrenzend an das Plangebiet folgt Wald, nördlich verläuft das Gewässer Wieseck, östlich und südlich folgen Wohnbebauung.

Abbildung 3: Blick auf den östlichen Bereich, Spielplatz und Fliederweg



Abbildung 4: Blick auf den Spielplatz



Abbildung 5: Schotter und Fundamentreste



Abbildung 6: Blick auf den Wald



Abbildung 7: landwirtschaftlicher Weg im Norden



Abbildung 8: teilweise ausgebaute Straße im westlichen Bereich, angrenzend zum Wald



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Gebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Zudem wird ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Nördlich angrenzend ist ein VRG für Natur und Landschaft dargestellt. Dies begründet sich im nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Das Landschaftsschutzgebiet ragt nur sehr kleinflächig in das Plangebiet und betrifft ausschließlich die nördliche Wegeparzelle des landwirtschaftlichen Weges. Im Bebauungsplan wird die Parzelle bestandsgemäß gesichert, sodass hier keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Aufgrund dessen wird vorliegend von keinen Konflikten ausgegangen.

Das westliche Plangebiet wird im Randbereich geringfügig als **Vorranggebiet für Forstwirtschaft** dargestellt. In diesem Bereich wird der vorhandene Wald in der Planung gesichert, sodass sich hieraus keine Konflikte ergeben.

Das Plangebiet wird zudem als **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** dargestellt. Zudem wird überlagert ein **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion** dargestellt. Diesbezüglich ist anzumerken,

dass der Bereich durch den Ursprungsbebauungsplan bereits planungsrechtlich als Spielplatz erfasst wird. Ergänzend wurde die westliche Teilfläche zeitweise für das Wohnen von Geflüchteten genutzt und bereits anthropogen überformt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Spielplatz als Grünfläche gesichert. Dabei werden im Bebauungsplan flächig die Gehölze in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan Anpflanzungen festgesetzt, Zuwegungen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen und es werden Gründächer festgesetzt. Im Kontext der Planung wird der Grünstruktur und Klimafunktion Rechnung getragen.

Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung erfolgen (vgl. Grundsatz 5.2-2 RPM 2010). Im Innenbereich der Ortslage, bzw. den Vorranggebieten Siedlung Bestand, finden sich einzelne Baulücken, die als theoretische Alternativflächen für Wohnbebauung dienen, jedoch in privatem Besitz sind. Diese Baulücken im Privatbesitz sind zum Teil bereits jahrelang nicht entwickelt und werden privat weiter vorgehalten. Demnach besteht keine direkte Verfügbarkeit oder Zugriffsmöglichkeit. Bei der Gemeindeverwaltung gehen immer wieder einzelne Anfragen zur Verfügbarkeit von einzelnen Baulücken in Reiskirchen ein. Die Verwaltung kontaktiert dann den jeweiligen Eigentümer und fragt somit über die Zeit wiederkehrend die Bereitschaft zum Verkauf und zur Entwicklung der Baulücken ab. Derzeit liegen hier keine Entwicklungspotenziale vor. Zuletzt wurden nach Ausführungen der Verwaltung zwei Baulücken verkauft, sodass diese demnächst einer Bebauung zugeführt werden sollten.

Es ist anzuführen, dass bei den letzten Wohnbaugebieten, die über die Bebauungspläne "Am Stock" 1. Änderung im Bereich "Jahnstraße" (2016) und „Auf dem Schießlosh“ im Kernort Reiskirchen entwickelt wurden nahezu alle Bauplätze bebaut wurden. Beim zuletzt genannten Plan sind alle Bauplätze belegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Stock" 1. Änderung im Bereich "Jahnstraße" (2016) sind sämtliche Grundstücke bereits veräußert. Mit Ausnahme von zwei Grundstücken wurde die bauliche Umsetzung bereits realisiert.

Ergänzend ist es wichtig anzuführen, dass nach dem vorliegenden Plankonzept vier Mehrfamilienhäuser auf der Fläche entwickelt werden sollen, welche auch mit einem höheren Platzbedarf für das Gebäude sowie die zugehörigen Stellplätze einher gehen. Demnach entfallen auch einige theoretische Alternativflächen / Baulücken aufgrund der Kleinflächigkeit. Zudem wird neben der klassischen Einfamilienhausbebauung so noch ein differenzierter Markt angesprochen.

Bezüglich des Bedarfes ist anzuführen, dass auf der Interessentenliste der Gemeinde 284 Interessen für Wohnraum und Wohnbauplätze gelistet sind, davon entfallen 141 auf Reiskirchen (Kernort).

Die vorliegende Planfläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung als Wohngebiet geeignet. Sie liegt an einer bestehenden Erschließungsstraße, deren beidseitige Bebauung eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung darstellt. Zwar ist das Areal derzeit als öffentliche Spielfläche ausgewiesen, jedoch wurde dies bislang nur in Teilbereichen entsprechend ausgestaltet und genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche liegt brach und erfüllt die Funktion eines Spielplatzes nicht in vollem Umfang. Demnach kann vorliegend arrondierend Wohnbaufläche geschaffen werden, ohne eine fingerförmige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich vorzubereiten. Vielmehr wird die beplante aber nicht genutzte Siedlungsstruktur aufgegriffen und einer Nutzung zugeführt. Vorliegend wird demnach keine typische Wohnbebauung auf der grünen Wiese vorbereitet, sondern kleinflächig ein Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt, der bereits dem Siedlungsgefüge zuzuordnen ist.

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für den zentralen Ortsteil Reiskirchen ein Vorranggebiet Siedlung Planung am nördlichen Ortsrand dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit und den vorigen Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die Vorliegende Planung städtebaulich und raumordnerisch vertretbar ist. Aufgrund der Vorprägung und der Lage in der bestehenden Siedlungsstruktur stellt die vorliegende

Planfläche keine direkte Konkurrenz zum am nördlichen Ortsrand verorteten Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Der Fokus liegt vorliegend auf der kleinteiligen Vervollständigung der Siedlungsstruktur, vorrangig einer Neuflächeninanspruchnahme, in den Außenbereich und die freie Landschaft hinein.

Das Plangebiet wird als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

6.3-2 (G) (K)

*Durch die **Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

Die Fläche ist bereits planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan erfasst sowie dem Siedlungskontext zugeordnet (Spielplatz als Teil des Siedlungsgefüges) und damit weder planungsrechtlich noch in der tatsächlichen Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Demnach wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Verlust landwirtschaftlicher Flächen bedingt. Als ergänzendes Argument kann die ehemalige Nutzung der Fläche durch ein Wohnheim für Geflüchtete genannt werden, sodass die Fläche bereits anthropogen überformt wurde. Somit wird durch die Neuerrichtung von Wohnhäusern eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich bezweckt. Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Argumente wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Auch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (Stand 2025) wird die Fläche weiterhin als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Hier wird überlagernd kein Vorranggebiet Regionaler Grünzug oder Vorbehaltsgebiet Klimafunktion mehr dargestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen stellt für das Plangebiet *Grünflächen und Erholungsanlagen* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher erfolgt vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 10.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

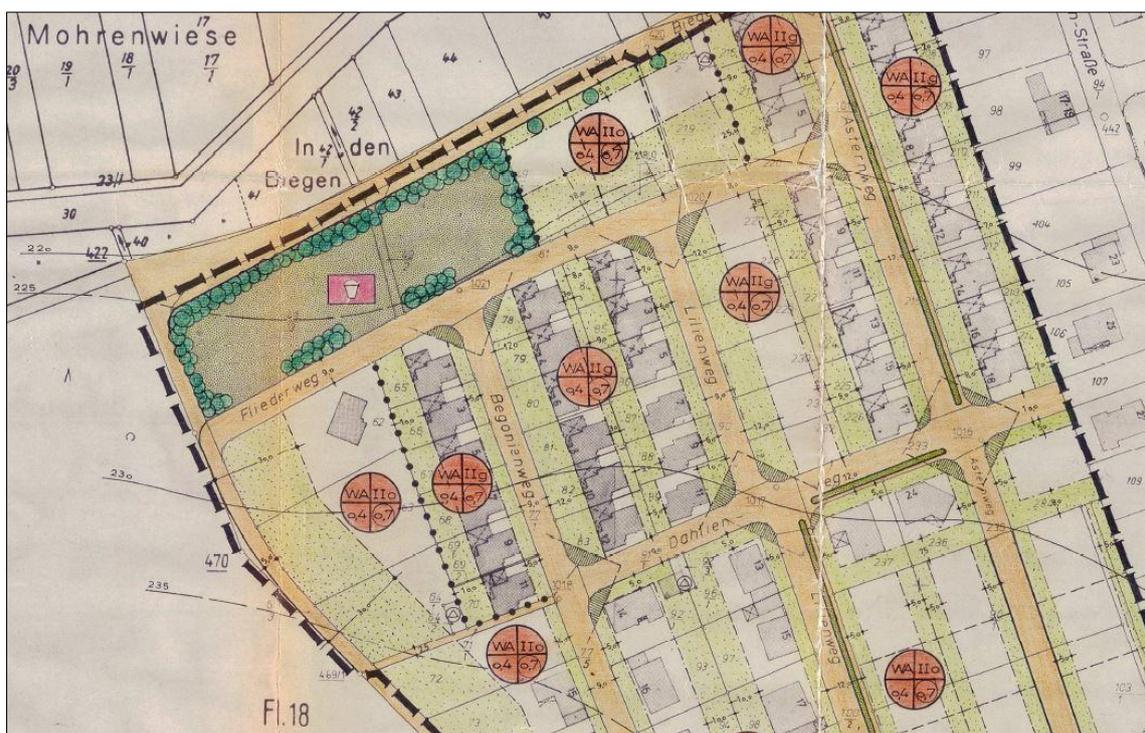


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet wird bereits bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 1.8 „Vor dem Nonn“ aus dem Jahr 1983 erfasst. Hier wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Für die vorhandene Wohnbebauung im östlich und südlich angrenzenden Bereich wurde im Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, wofür die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt wurde. Zusätzlich wurde eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z=II sowie für Teilbereiche eine geschlossene sowie für weitere Teilbereiche eine offene Bauweise vorgegeben. Für den südlichen Bereich angrenzend zur heutigen Kirschbergschule, weist der Bebauungsplan zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine bauliche Vervollständigung des Ortsrandes vorgesehen. Der bestehende Spielplatz im östlichen Bereich der vorliegenden Planfläche wird zum Erhalt gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Orientierung an die Umgebungsbebauung des Allgemeinen Wohngebietes und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt. Ergänzend werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes mit aufgenommen.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.8 „Vor dem Nonn“ (1983)



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

Die Gemeinde Reiskirchen ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich mit einer baulichen Nutzung zu versehen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Bezüglich der Ausführungen zu einzelnen Baulücken und theoretischen Innenbereichspotenzialen wird ergänzend auf das Kapitel 1.3 verwiesen. Der vorliegende Geltungsbereich hat eine Ortsrandarrondierung als Planziel, zudem ist die Fläche bereits erschlossen und aufgrund der vorangegangenen Nutzung anthropogen überformt. Die Fläche bietet sich aufgrund der ausgebauten Erschließungsstraße Fliederweg und der vorhandenen einseitigen Bebauung dessen zu einer städtebaulich sinnvollen Vervollständigung des Ortsrandes durch eine beidseitige Bebauung des Fliederweges an. Vorliegend soll somit unter Inanspruchnahme einer als Grünfläche festgesetzten Fläche ein neuer Wohnstandort entwickelt werden, welcher aufgrund der bereits existierenden städtebaulichen Prägung als Lückenschluss innerhalb der Ortslage angesehen werden kann.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Kontext eines konkreten Vorhabens eines Projektträgers, der bereits ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für die betreffende Fläche entwickelt hat. Ziel ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere über die typischen Einfamilienhausstrukturen hinaus – gerecht zu werden. Das Konzept sieht vier Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen Stellplätzen vor, die eine effiziente Flächennutzung und städtebauliche Qualität sicherstellen soll.

Einzelne, über das Ortsgebiet verteilte Baulücken im Innenbereich wurden in die Alternativenprüfung eingestellt, stellen jedoch keine geeignete Alternative dar. Grund hierfür ist unter anderem der Flächenbedarf: Das geplante Vorhaben erfordert eine zusammenhängende Fläche, um das Konzept mit Mehrfamilienhäusern und Stellplätzen umzusetzen.

Aufgrund des konzeptionellen Hintergrundes von mehreren Mehrfamilienhäusern an einem Standort, dem Flächenbedarf für dieses Baukonzept, sowie der städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsgefüges und vorliegender Erschließung der Fläche, wurde der vorliegende Standort ausgewählt. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, die einzelnen über die Ortslage verteilten Baulücken im Innenbereich nicht weiter als Alternative zu verfolgen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorliegende Planfläche durch den Ursprungsbebauungsplan bereits planungsrechtlich erfasst und als Spielplatz funktionell dem Siedlungsgefüge zugeordnet wurde. Die damals festgesetzte Fläche wird entsprechend des heutigen Bedarfes nicht in Gänze für einen Spielplatz benötigt. Durch Wohnraum für Geflüchtete war die verbleibende Fläche, die vorliegend als Wohngebiet überplant, wird, zeitweise bereits baulich genutzt und damit anthropogen überformt. Es handelt sich demnach nicht um eine klassische Inanspruchnahme von Freiflächen (sonst zumeist landwirtschaftliche Nutzflächen) im Außenbereich. Zudem wird eine fingerförmige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich vermieden, indem die vorhandene städtebauliche Struktur vervollständigt wird.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.09.2020 Bekanntmachung: 05.11.2020
---	--

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13.11.2020 – 23.12.2020 Bekanntmachung: 05.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 11.11.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beschluss Verfahrenswechsel in Regelverfahren	23.03.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.08.2025 – 19.09.2025 Bekanntmachung: 07.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 13.08.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Reiskirchen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat am 02.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Bereich „Vor dem Nonn“ gemäß § 13a BauGB im Ortsteil Reiskirchen beschlossen. Es wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hieraus ergab sich die Umstellung der Verfahrensart von einem beschleunigten Verfahren bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren, inklusive Flächennutzungsplanänderung. Das Verfahren wird folglich mit Beschluss vom 23.03.2022 zum Entwurf umgestellt.

Die erfolgte Beteiligung im beschleunigten Verfahren wird als frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren angerechnet und entsprechend in der Verfahrensakte dokumentiert.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum zweiten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage wurden folgende Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Reduktion des Geltungsbereiches im Westen (Flurstück 60/3)
- Anpassung des äußeren verkehrlichen Erschließungskonzeptes
- Anpassung der Darstellung von Wald gemäß dem Bestand
- Reduktion des geplanten Wohngebietes im Osten, um den vorhandenen Spielplatz zu erhalten
- Ergänzung einer Ausgleichsfläche

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, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Plangebiet wird derzeit im östlichen Bereich als öffentlicher Spielplatz genutzt, die westliche Fläche wird derzeit von Schotter und Fundamentresten des ehemaligen Unterkunftsgebäudes für Geflüchtete eingenommen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der im Rahmen der vorliegenden Planung gesichert wird, da zum Teil die wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung darüber als Anschluss an die Schulstraße erfolgt.

Vorliegend soll die bisher großflächig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche überplant werden. Im östlichen Bereich werden der vorhandene umgesetzte Spielplatz sowie die zugehörigen Grünstrukturen zum Erhalt gesichert. Im westlichen Bereich wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen.

Abbildung 12: Aktuelles Plankonzept, unverbindlich



Die verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert und erfolgt über die im Süden befindliche Erschließungsstraße „Fliederweg“. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung vorgenommen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für diese getroffen.

Gegenüber dem Vorentwurf (ehemals Entwurf nach § 13a BauGB aus 2020) wird vorliegend keine optionale Entwicklung durch eine Kita verfolgt. Der Fokus der Entwicklung liegt auf der Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Die Gehölze werden im Bereich des Spielplatzes zum Erhalt festgesetzt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen und durch weitere gestalterische Maßnahmen, die in die textlichen Festsetzungen mitaufgenommen werden, kann somit ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen den bestehenden Gebäuden, dem neuen Vorhaben und der Randlage am Wald harmonisch gestaltet.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausgehend der südlichen Straße Fliederweg erschlossen.

Gegenüber dem Vorentwurf (ehemals Entwurf nach § 13a BauGB aus 2020) wird der geplante äußere Erschließungsweg unter Einbezug des Flurstückes 60/3 aufgrund des fehlenden Bedarfes und der Betroffenheit von Wald zurückgenommen. Der Geltungsbereich wurde zudem um das benannte Flurstück reduziert.

Im Norden des Plangebietes wird bestandsgemäß ein landwirtschaftlicher Weg gesichert. Dieser dient nicht der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B49 und der Autobahn A5 weist der Standort eine gute Anbindung nach Gießen und nach Grünberg auf. Zudem lassen sich somit die benachbarten Ortsteile und Nachbargemeinden gut erreichen. Weiterhin befindet sich eine Bushaltstelle südlich des Plangebietes, die in vier Minuten fußläufig zu erreichen ist. Von hier aus besteht eine gute Erreichbarkeit in das Gemeindezentrum sowie in die umliegenden Ortsteile und dem Bahnhofpunkt, der Reiskirchen mit den Städten Gießen, Limburg und Fulda verbindet. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden und weist somit eine gute Mobilität in die benachbarten Gemeinden und Kommunen auf. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

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

LK Gießen, FB 17, FD 74.1 Verkehr (23.11.2020)

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wird angeführt, dass durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO ein neues Baugrundstück für die Errichtung neuer Wohngebäude oder eines Kindergartens entstehen kann. Sollte letzteres tatsächlich erwogen werden, so rege ich an, sich bereits schon heute über die Verkehrssicherheit der Kinder, aber auch die entstehende, veränderte Verkehrslage, insbesondere zu Stoßzeiten, in denen die Eltern mit ihren Fahrzeugen zufahren, Gedanken zu machen.

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. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Nutzung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.8 „Vor dem Nonn“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.8 „Vor dem Nonn“ aus dem Jahr 1983 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

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. 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.

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 Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Vorliegend sollen mehrere Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die angrenzenden Bereiche ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung wird demnach vorliegend fortgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind über textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vorliegend werden die eher platzintensiven sowie hochfrequentierten Nutzungen aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes sowie 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 und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,4** festgesetzt. Die Festsetzung liegt an der Obergrenze des § 17 BauNVO und bietet genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Dies entspricht zudem einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan für den angrenzenden Bereich.

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 m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ergibt sich im Kontext der Grundflächenzahl mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. So wird die abschließende Dimensionierung der Gebäude begrenzt und gleichzeitig ein ausreichender Handlungsspielraum für die Umsetzungsebene gewahrt.

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.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = II** vorgegeben. Die Vorgabe ist eine Übernahme aus dem

bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan. Somit wird ermöglicht, dass die neue Wohnbebauung das bereits bestehende Wohngebiet in seiner Höhe nicht überragt und eine für das Umfeld verträgliche Bebauung vorbereitet wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Höhe der Oberkante der Gebäude festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte mit 8,5 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier „Fliederweg“) gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

Vorliegend wird die Höhenentwicklung im Plangebiet abschließend begrenzt. Somit wird eine geordnete und auf die Umgebungsbebauung abgestimmte Höhenentwicklung vorbereitet, die auch der Ortsrandlage Rechnung trägt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). 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.

Gemäß textlichen Festsetzungen gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsstraße errichtet werden dürfen. Hierdurch wird eine Tunnelwirkung entlang der Erschließungsstraßen durch enge Bebauungen zu Straße vermieden.

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 werden großzügige Baugrenzen festgesetzt, sodass zu einer flexiblen Anordnung der Gebäude und einer gewissen Varianz der Ausnutzung des Grundstückes beigetragen werden kann. Dabei wurde die Baugrenze nach Osten hin abgerückt, sodass die Hauptgebäude eher aus dem Waldabstand heraus angeordnet werden. Im Bereich außerhalb der Baugrenzen im Westen und zum Wald hin können so beispielsweise die notwendigen Stellplätze untergebracht werden.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Durch diese textliche Festsetzung wird der baulichen und Nutzungsdichte der künftigen Bebauung im Kontext der angrenzend bestehenden Siedlungsstruktur und Dichte Rechnung getragen. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden können so Gebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden. Gegenüber der eher durch Einfamilienhaus-Bebauung geprägten näheren Umgebung mit eher wenigen Wohneinheiten je Gebäude wird die Dichte der Wohneinheiten so verträglich begrenzt.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Im Osten des Plangebietes wird der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert. Dies entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Im nördlichen Plangebiet werden zudem Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün gesichert. Dies bildet die Sicherung des vorhandenen Bestandes im Kontext des in diesem Bereich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges ab.

4.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

So kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensation des durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffes erfolgt durch die Zuordnung der Ökokontomaßnahme „Am Wäldchen“. Gemäß Darstellung in der Plankarte wird in der Gemarkung eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobst festgesetzt.

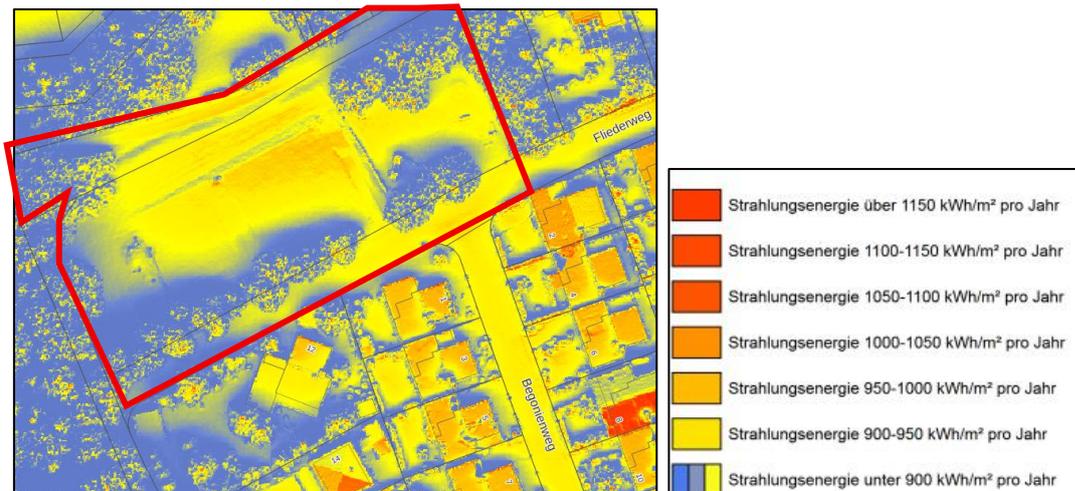
Maßnahme: Die Maßnahmenfläche ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und durch mindestens eine Neupflanzung zu ergänzen. Innerhalb der verbrachten Bereiche sind vorhandene Gehölze zu entfernen. Das Grünland ist durch eine angepasste Beweidung mit 2-3 Weidegängen pro Jahr dauerhaft extensiv zu pflegen. Zusätzlich ist eine jährliche Nachmahd in eutrophierten Bereichen mit starkem Bewuchs durchzuführen.

4.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für erneuerbaren Energien

Je Wohngebäude ist auf mind. 50% der Dachflächen des Hauptgebäudes eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

Durch die Festsetzung wird dem Klimawandel Rechnung getragen und zum Ausbau der erneuerbaren Energien beigetragen. Diese Grundsätze sind beispielsweise bereits in § 1 und § 1a des Baugesetzbuches verankert.

Abbildung 13: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



(LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH / <https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv/>)

Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. 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.

4.9 Baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikte hinsichtlich des Lärms im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke, der Bundesstraße B49 sowie der Autobahn A5 wurde im Hinblick auf das geplante Allgemeine Wohngebiet eine Immissionsberechnung durch ein Fachbüro erstellt, welche als Anlage beiliegt.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (L = 55/45 dB(A)) im Plangebiet an zwei Immissionsorten tags überschritten (im Norden und Westen des Gebietes), an allen Immissionsorten nachts überschritten werden. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte. Vorliegend ist die teilweise Abweichung von den Orientierungswerten begründet. Durch die Bebauungsplanänderung kann eine verkehrlich bereits erschlossene aber brach gefallene Fläche einer Nutzung zugeführt werden. So kann Wohnraum geschaffen und der Ortsrand baulich vervollständigt werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (L = 59/49 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet nur an dem Immissionsort 1 (westliches Gebiet) nachts gering überschritten. Aufgrund dessen wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafräume auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite, also den zur A 5 lärmabgewandten Seiten, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (hier: Osten und Süden) nicht möglich ist, muss für die Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten (hier: Norden und Westen) ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für die Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den

Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Die aufgeführte DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann in der Verwaltung der Gemeinde Reiskirchen während der allgemeinen Dienststunden oder nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Durch die Festsetzung wird immissionsschutzrechtlichen Konflikten entgegengewirkt.

4.10 Anpflanzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 2 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die benannten Festsetzungen wird zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen. Hierdurch findet eine ökologische Aufwertung, beispielsweise durch Verschattung und Verbesserung des Mikroklimas, aber auch eine optische Aufwertung statt.

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Bei Dachflächen, die für die Nutzung/ Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, kann hiervon abgesehen werden. Hierdurch wird ebenfalls der Grünanteil gesteigert. Begrünte Dachflächen tragen als Retentionsraum zudem zum dezentralen Niederschlagswassermanagement bei. Dachbegrünungen und PV Anlagen können auch kombiniert werden.

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölze gesichert und ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen.

4.11 Wald

Westlich an das Plangebiet grenzt Wald an. In der Plankarte des Bebauungsplanes ist daher eine Signatur als Hinweis auf den Waldabstand enthalten. In diesen Bereichen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, bspw. aufgrund von möglichem Windwurf. Im Nordwesten des Bebauungsplanes ragt der Wald in die Wegeparzelle des landwirtschaftlichen Weges. In diesem Bereich wird er gemäß Plankarte bestandgemäß gesichert.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan betroffen. Außerhalb des Geltungsbereiches im Westen (Flur 18, Flst. 58/2) sowie innerhalb des Geltungsbereiches (Fl. 18, Flst. 59/2 tlw.) befindet sich Wald i.S.d. § 2 HWaldG. Die Rodung und Umwandlung des Waldes bedarf einer Rodungs- und Umwandlungsgenehmigung nach § 12 HWaldG. Zuständige Behörde dafür ist der Kreisausschuss des Landkreises Gießen; dieser entscheidet ebenso über die forstrechtliche Kompensation. Da es sich weiterhin um Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug lt. RPM 2010 handelt, ist die forstrechtliche Kompensation in Form einer flächengleichen Ersatzaufforstung zu erbringen.

Hinweis: Zum zweiten Verfahrensschritt wurde der Geltungsbereich im Bereich der Waldflächen (Flurstück 60/3) reduziert.

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.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen und Stellplätze sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich das Vorhaben und dessen Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügt.

Dachgestaltung

Über eine textliche Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, wodurch der Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Zulässig sind Flachdächer bis $<10^\circ$, sowie Satteldächer, Zelt-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von bis zu 30° . Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Weiterhin werden Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie als zulässig erklärt, sodass den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen wird.

Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzliche textliche Festsetzungen aufgenommen, wie die Gestaltung von Einfriedungen zu erfolgen hat. Diese Festsetzung ist relevant, um die Qualität des Wohnumfeldes am Rande der Ortslage zu sichern. Um daher ein einheitliches Bild fortzuführen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt sind. Diese sind ausschließlich in Form einer gebrochenen (offenen) Einfriedung aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig, sodass auch hierdurch die Eingrünung des Plangebietes und somit das Lokalklima sowie die Wohnumfeldqualität erhöht

wird. Allerdings ist die Errichtung von Mauern nicht gestattet. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente sind erlaubt.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes zu erhalten wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche zu nutzen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen mit Laubgehölzen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Hierfür dient die Artenliste in den textlichen Festsetzungen als eine Empfehlung. Die bestehenden Sträucher und Bäume, die derzeit auf der Fläche vorhanden sind, können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität der Wohnumfeldes.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. 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. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden

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.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

Über eine Zisterne darf nur der natürliche Abfluss von 1,5 l/(s*ha) abgeleitet werden. Weitere Einleitungsbedingungen und die erforderlichen Antragsunterlagen sind frühzeitig abzustimmen.

7. Hinweise und sonstige Darstellungen

Im nördlichen Bereich ragt kleinflächig das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill" in das Plangebiet. Dieses wird entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet. Die Darstellung betrifft kleinflächig die im Norden verlaufende Wegeparzelle. Der Landwirtschaftliche Weg wird hier bestandsgemäß gesichert.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 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.

8.2 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 bzw. zur Kompensation. 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 Kompensation des Eingriffes erfolgt durch die Zuordnung der Ökokontomaßnahme „Am Wäldchen“ in der Gemarkung Bersrod. Die Maßnahme wurde mit Aktenzeichen VII/360/313/16.01/23-0210 Meu

am 11.03.2024 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen anerkannt. Für die benötigte Kompensation in Höhe von 44.562 BWP wird eine Fläche von 2.623 m² zugeordnet. Aufgrund der Beschränkung bei der Zuordnung nur ganze m² zuzuordnen, werden dieser Maßnahme somit 44.578 BWP, also 16 BWP mehr als benötigt werden zugeordnet.

Die entsprechende Fläche mit dem Entwicklungsziel Streuobst ist auf der Plankarte 2 des Bebauungsplanes dargestellt. Weiterführend wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Die Fläche ist nicht Teil der FNP-Änderung.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Dieser liegt mit zusammen mit dem Umweltbericht als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Elster, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz und Waldohreule, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus sowie die artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Haselmaus hervorgegangen. Reptilien und artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien wurden nicht nachgewiesen.

Im Fachbeitrag werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen, wie Vorgaben zur Beleuchtung und zu Rodungszeiten für die betroffenen Arten formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Hinweis/ Empfehlung für Flughautfledermaus und Zwergfledermaus: Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen je eines geeigneten Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN oder vergleichbares) und gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.

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.

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 4 Wohngebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt und obliegt der Umsetzungsebene, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebene der 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

Die Wasserversorgung wurde geprüft und wurde vorliegend sichergestellt. Das Plangebiet soll für die Wasserversorgung an das bestehende Ortsnetz im Bereich der Straße *Fliederweg* angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wurde ebenfalls geprüft, sodass die Löschwasserversorgung von 96m³/h für zwei Stunden gewährleistet werden kann.

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

Kreisausschuss des LK Gießen FD Wasser- und Bodenschutz (04.12.2020)

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Kreisausschuss des LK Gießen, Brandschutz (01.12.2020)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln. Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz): **WA/GFZ = (0,7) = 96 m³/h (1.600 l/min)**

Hinweis

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen. Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	96
b) mittel	96	96	96	96	192	192
c) groß	96	192	96	192	192	192

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

sorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmesteilen.

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmesteilen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

Sonstige Maßnahmen

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ In der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet der vorgenannte Punkt zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

In der Stadt/Gemeinde Reiskirchen, steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung (siehe Beschluss des Gemeindevorstandes. Beschlussvorlage 76/2018).

Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) verhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

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 Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete.

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. Die Festsetzung 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. Des Weiteren wurde eine wasserrechtliche Festsetzung berücksichtigt.

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 Trennsystem und wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft. Die Ableitung des Schmutzwassers kann an den vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reiskirchen in der Schulstraße erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser kann über eine vorhandene Grabenparzelle in die nahe gelegene „Wieseck“ eingeleitet werden. Vor der Einleitung in das Gewässer ist eine entsprechende Rückhaltung und Drosslung im Plangebiet vorzunehmen. Die Rückhaltung soll mittels mehrerer Retentionszisternen (voraussichtlich je Haus eine) umgesetzt werden. Die Ableitung der einzelnen Drosselabflüsse erfolgt dann in einer gemeinsamen Sammelleitung zur vorhandenen Grabenparzelle (Fist. 42/1), welche nach ca. 30 Metern in die „Wieseck“ mündet. Die vorhandenen Höhenverhältnisse wurden geprüft und stehen der geplanten Entwässerung nicht entgegen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Erschließungsplanung, hier: Entwässerung, wurde durch eine Ingenieurbüro geprüft und ist vorliegend gesichert.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dazu wird das Schwarzwasser dem vorhandenen Kanal des Mischsystems zugeleitet, das Regenwasser jedoch nach einer Pufferung über einen Graben der Wies-eck zugeführt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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

Kreisausschuss des LK Gießen FD Wasser- und Bodenschutz (04.12.2020)

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung / Umsetzung zu berücksichtigen. Auf die gesetzliche Regelung wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen. Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Entwässerung im Trennsystem soll das z.Bsp. auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet gesammelt und gedrosselt der Wieseck zugeführt werden.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss in die Wieseck eingeleitet werden. Diese Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) bedarf noch vor Beginn der Benutzung nach § 8 Abs. 1 WHG einer Einleitungserlaubnis. Zuständige Behörde zur Erteilung der Erlaubnis ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3. Über ein zu planendes Regenrückhaltebecken oder eine Zieteme darf nur der natürliche Abfluss von 1.5 l/(s-ha) abgeleitet werden. Weitere Einleitungsbedingungen und die erforderlichen Antragsunterlagen frühzeitig abzustimmen.

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 *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 14: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 22.04.2025)



Im Plangebiet verläuft ein Fließpfad ausgehend vom Fliederweg zur Wieseck. Die im Norden angrenzende Freifläche leitet das Wasser aus dem Plangebiet ebenfalls weiter zur Wieseck. Bei 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.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich weitere Informationen (z.

B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Reiskirchen einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati-onssystem nach § 7 HAltBod5chG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsver-antwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der ver-fahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen be-finden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Be-lange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelas-tungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt / Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stel-lungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bau-aufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Inso-fern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rah-men der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Baugrund

Es wird die Erstellung 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 / Vor-habenträger 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 ver-dichteter 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 Fremdzufuhr, 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 (LANUV) zu beachten:

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essenzielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11. Bergaufsicht

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

Bergaufsicht Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (16.12.2020)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

12. Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Informationen vor.

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

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.12.2020)

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. 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.

Aufgrund der Nähe des Planbereiches zur A5 im Westen sowie der Bahnschiene im Norden wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV lediglich nachts im Westen des Plangebietes überschritten. In den textlichen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Immissionsberechnung Schallschutzmaßnahmen (Grundrisslösung) aufgenommen.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit vorliegend nicht zu erwarten.

Weitere immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der angrenzenden Wohnbebauung sind nicht erkennbar.

14. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

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

Deutsche Telekom Technik GmbH (03.12.2020)

Im Planbereich befinden sich im Straßenbereich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (18.12.2020)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Mittelhessen Netz GmbH (13.11.2020)

Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von uns betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter www.swg-konzern.de. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

16. Bodenordnung

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

17. 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.516 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	3.086 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.303 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	355 m ²
Wald	228 m ²
Grünflächen	1.817 m ²

Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Bersrod)	2.576 m²
Fläche für Natur und Landschaft	2.576 m ²

18. Anlagen

- Umweltbericht (Planungsbüro Fischer, 08/2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö, Stand 04/2025)
- Immissionsberechnung (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 06/2025):

Planstand: 29.07.2025

Projektnummer: 25-2992

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de