

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

Begründung

Bebauungsplan

„Brodbachstraße“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 24.11.2025

Projektnummer: 25-0178

Projektleitung: Lindner / Wolf

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	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
2. Städtebauliche Konzeption	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Landschaftspflegerische und Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet	12
4.4 Anpflanzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.6 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
4.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
6. Wasserrechtliche Festsetzung	15
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
8.1 Hochwasserschutz	16
8.2 Wasserversorgung	16
8.3 Grundwasserschutz	16
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	17
8.5 Abwasserbeseitigung	18
8.6 Abflussregelung	19
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
10. Kampfmittel	23
11. Immissionsschutz	23
12. Denkmalschutz	24
13. Bodenordnung	24
14. Flächenbilanz	24

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

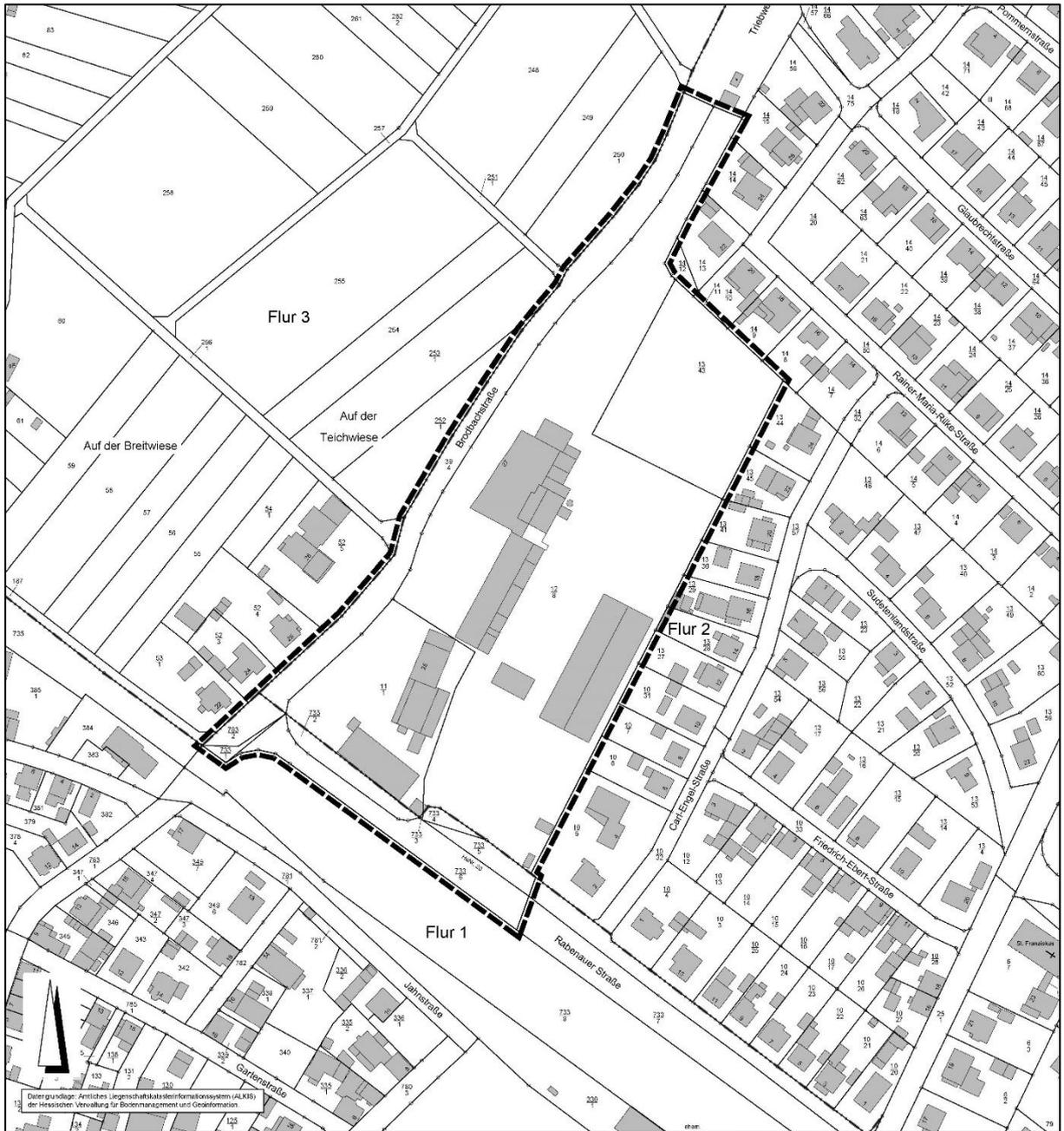


Abbildung genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 13.06.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Brodbachstraße“ im Ortsteil Londorf im vereinfachten Verfahren des § 13 BauGB beschlossen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung des nördlichen Fußweges, die Schaffung von Stellplätzen im Bereich der künftigen Wendeanlage und die Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung der Infrastruktur (u.a. Trennsystem). Insgesamt beziehen sich die Änderungen folglich auf das verkehrliche sowie abwassertechnische Erschließungskonzept.

In der Summe dieser Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden kann.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05.11.2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Londorf, südöstlich der *Brodbachstraße* und nördlich der *Rabenauer Straße*. Der Geltungsbereich ist in der Abbildung 1 dargestellt und umfasst die Flurstücke 733/1, 733/2, 733/3, 733/4, 733/5tlw., 733/6 und 783/2, in der Flur 1 sowie die Flurstücke 11/1, 12/8, 13/43 und 39/4, in der Flur 2, jeweils Gemarkung Londorf. Der Geltungsbereich umfasst somit exakt den bisherigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

In der Umgebung des Plangebietes grenzt überwiegend Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet an. In der Nähe befindet sich südöstlich außerdem ein Dirtpark, der Bahnhof, ein Museum und ein Spielplatz.

Das Plangebiet selbst ist bereits zum Teil durch Industriehallen und Unterstände für große Maschinen bebaut, sowie im nördlichen Bereich ein Haus für Betreutes Wohnen. Der unbebaute Bereich wird zum Teil durch Wildbewuchs geprägt, in Kombination mit Schotterflächen und Lagerflächen für Bauschutt.

Abb. 3: Südliches Plangebiet, Blick von der Rabenauer Straße Richtung Westen



Abb. 4: Mittiges Plangebiet, Blick nach Südosten



Abb. 5: Plangebiet, Blick nach Osten



Abb. 6: Plangebiet, Blick nach Süden



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 06.10.2025)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplanung Mittelhessen 2010



Genordet, ohne Maßstab

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk) ist das vorliegende Plangebiet bereits planungsrechtlich gesichert. Es wird keine darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahme vorbereitet, vielmehr wird die interne Aufteilung vorliegend redaktionell angepasst und optimiert.

Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplanänderung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegensteht.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

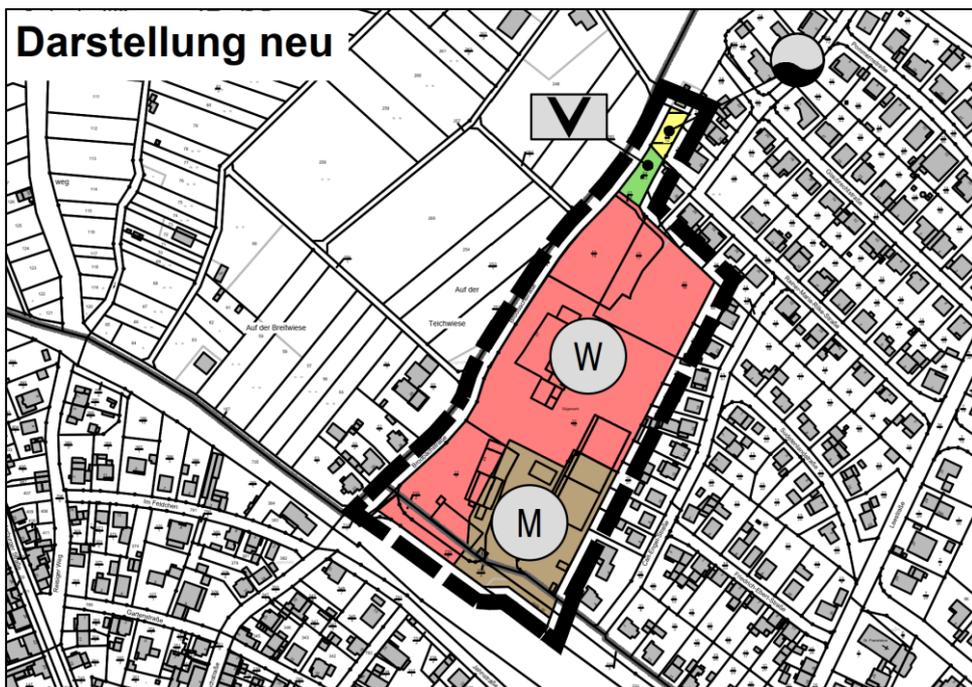
Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau als gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie gewerbliche Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb. 9: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung zum Ursprungsbebauungsplan „Brodachstraße“ (ehemaliges Sägewerk) der Gemeinde Rabenau



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

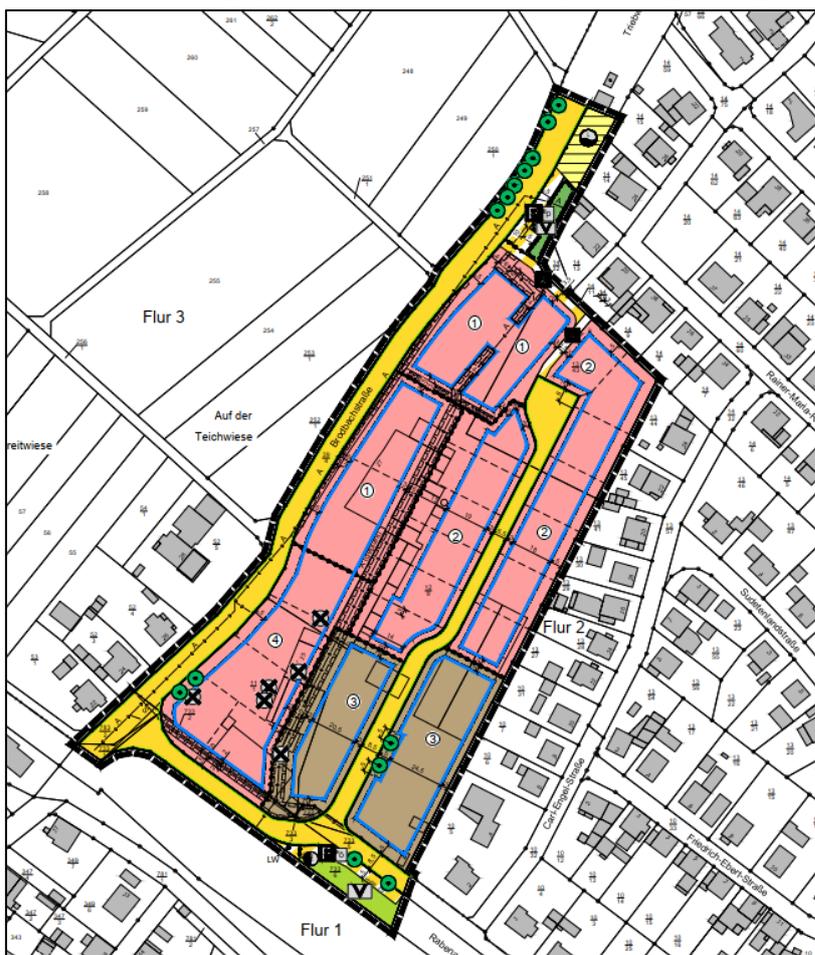
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes „Brodachstraße“ (ehemaliges Sägewerk) wurde eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich vorgenommen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brodachstraße“ entspricht dieser. Diese kleinflächige Anpassung ist bei der nächsten Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Gemeinde Rabenau entsprechend zu aktualisieren.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brodachstraße“ (ehemaliges Sägewerk), der für das Plangebiet im südöstlichen Teilbereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und im restlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festsetzt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Änderung besteht in der Verlegung des nördlichen Fußweges, die Schaffung von Stellplätzen angrenzend an den Bereich der künftigen Wendeanlage und die Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung der Infrastruktur (u.a. Trennsystem). Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden mit den Örtlichkeiten auf Plausibilität hin überprüft, an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und auf das neue Planziel ausgerichtet.

In der Summe dieser Änderungen bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, so dass die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden kann.

Abb.10: Bebauungsplan „Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist im Bestand bereits zum Teil bebaut. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung des bereits bauplanungsrechtlich erfassten Bereiches. Dies erfolgt durch die Verlegung des nördlichen Fußweges, die Schaffung von Stellplätzen im Bereich der künftigen Wendeanlage und die Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung der Infrastruktur (u.a. Trennsystem).

1.7 Verfahrensart und -stand

Da in der vorliegenden Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.06.2025 Bekanntmachung: 27.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2025 – 16.01.2026 Bekanntmachung: 27.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Hs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 26.11.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rabenau.

In der Summe der Änderungen und Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Verlegung des nördlichen Fußweges, die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich der künftigen Wendeanlage und die Schaffung

von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung der Infrastruktur (u.a. Entwässerungsinfrastruktur im Trennsystem). Dadurch kann die Erschließung optimiert und die dadurch entstehenden Grundstückszuschnitte besser gestaltet werden. So wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches im Ursprungsbebauungsplan zwischen den Wohngebieten WA 1 und 4 sowie dem Wohngebieten WA2 und dem Mischgebiet MI 3 verlief und dadurch die Bebaubarkeit der rückwärtigen Bereiche maßgeblich eingeschränkt hatte, in die Planstraße „Am Sägewerk“ verlegt.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet), sodass eine Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches/ beplanten Bereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung stattfinden kann. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

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 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dach- und Freiflächengestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen festgesetzt (Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden *Rabenauer Straße* und *Brodbachstraße* wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Abgehend von der *Rabenauer Straße* entsteht die Planstraße *Am Sägewerk* mit Abschluss in Form einer Wendeanlage. Das vorliegende Plangebiet weist über die beiden Straßen *Rabenauer Straße* und *Brodbachstraße* bereits im Bestand eine Erschließung auf. Lediglich die Straße *Am Sägewerk* muss neu ausgebaut werden, um den mittleren Teil des Plangebietes zu erschließen. Zusätzlich entsteht ein Fußweg, der die *Brodbachstraße* und die Straße *Am Sägewerk* im nördlichen Teil miteinander verbindet.

Über verschiedene Wohnstraßen besteht eine Anbindung an die Marburger Straße / L 3089 und die Gießener Straße / L 3146, wodurch eine Anbindung in die Region besteht. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Rabenau-Londorf Wallstraße“ im Bereich der Marburger Straße in rd. 500 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den Buslinien 371 und GI-55 angefahren. Weiterhin gibt es die Bushaltestelle der gleichen Buslinien auf der Gießener Straße in rd. 550 m Entfernung zum Plangebiet und der Mozartstraße in rd. 750 m Entfernung zum Plangebiet. Die Buslinien bieten eine Verbindung in die Umgebung und bis nach Gießen. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

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 zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung

sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brodachstraße" (ehemaliges Sägewerk) aus dem Jahr 2022 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brodachstraße" fortgeführt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des vorliegenden Plangebietes weist der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den südöstlichen Teil des vorliegenden Plangebietes weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie die Ausnahme unter § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

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 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse und eine Gebäudeoberkante jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (1, 2, 4) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** und für das Mischgebiet (3) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest.

Die Festsetzungen entsprechen einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

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 (1, 2, 4) die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,8** und für das Mischgebiet (3) die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 1,0** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so gestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Die Festsetzungen entsprechen einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

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) im Allgemeinen Wohngebiet (1, 2, 4) und Mischgebiet (3) 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 übertagt und eine für das Umfeld verträgliche Bebauung vorbereitet wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Gebäudeoberkante wird im Mischgebiet (3) und den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 auf 9,5 Meter festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante auf 11,0 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte und abschließende Festsetzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximalen Höhen sind ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (1, 2, 4) und im Mischgebiet (3) wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies Festsetzungen sind ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

4.3 Landschaftspflegerische und Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

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. Das eingriffsminimierende Vorgehen bezweckt zum einen den schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Gehwege, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Hierdurch wird zur Versickerung im Plangebiet und damit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die natürliche Bodenfunktion und Versickerung weitestgehend erhalten bleiben und der Eingriff minimiert werden.

Insgesamt sind vier Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) an Bäumen/ Gebäuden (rd. 3-5 m Höhe, Ost-, Süd-, Westseite, unbeleuchtete Stelle, freier Anflug) anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Im Detail sind zwei Fledermauskästen für waldbewohnender Arten an Bäumen sowie ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Arten an einem Gebäude jeweils innerhalb des Geltungsbereichs zu montieren. Der vierte Fledermauskasten für gebäudebewohnende Arten ist an einem Gebäude auf dem gemeindeeigenen Flurstück Gemarkung Londorf, Flur 2, Nr. 65/1 anzubringen.

Reptilienhabitat (CEF-Maßnahme): Innerhalb des Flurstücks Nr. 2/2 der Flur 12, Gemarkung Londorf sind fünf Sandlinsen je 4 m² herzustellen und zu erhalten. Die Sandlinsen sowie die umliegenden Bereiche (Umkreis von mind. 1,5 m) sind von aufwachsenden Gehölzen freizuhalten; das Totholz ist in diesen Bereichen zu belassen. Insgesamt ergeben sich auf dieser Parzelle drei Teilflächen in max. 100 m zum Londorfer Sportplatz, deren Strukturen (Basalthalden, besonnte Bereiche, Totholzsammlungen, Sandlinsen) für Reptilien geeignet und in diesem Zustand zu erhalten sind.

Hinweis: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/ der Grunddienstbarkeit geregelt.

4.4 Anpflanzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je rd. 3 m² ist mindestens ein Strauch (siehe Artenliste) anzupflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu wählen.

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen, dass Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück von der Straßenseite aus zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

4.6 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Haushälfte 1 Wohnung zulässig.

4.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes und der örtlichen Wasserentsorgung werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zu Gunsten der Gemeinde Rabenau festgesetzt. Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Stromnetzes werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zu Gunsten der Stadtwerke Gießen AG festgesetzt. Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Grünflächen oder PKW-Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrten ist zulässig.

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. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie für Abfallbehälterstellplätze und Freiflächen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45°.

Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°.

Die o.g. Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Durch die vorliegenden Festsetzungen kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgegriffen und harmonisch weitergeführt werden.

Gestaltung der Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 4 und im Mischgebiet (MI 3) gilt eine Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberkante und im WA 1 gilt eine Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutz-zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und Durchlüftung des Plangebietes bei. Hier werden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10,00 m² und eine Gesamthöhe von 6,00m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Insgesamt werden die benannten Festsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern. Hierdurch wird der Lage am unmittelbaren Ortsrandbereich Rechnung getragen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 100% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20,00 m², ein Strauch je 2,00 m² Grundstücksfreifläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Die Festsetzungen dienen dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung, um einen fließenden Übergang an die angrenzende Landschaft zu ermöglichen und somit eine städtebauliche Ordnung und das ländliche Landschaftsbild zu wahren. Die Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder für die Bewässerung von Gartenflächen zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, wovon 3 m³ Retentionsraum vorzuhalten sind.

Hierdurch wird zum Wassersparen und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen. Zudem ist dies eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung betroffen werden. Es wird lediglich die Verlegung des nördlichen Fußweges, die Schaffung von Stellplätzen im Bereich der künftigen Wendeanlage und die Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung der Infrastruktur (u.a. Trennsystem) vorgenommen. Hierdurch wird keine zusätzliche Versiegelung bzw. kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Vielmehr wird die interne Aufteilung des Gebietes vorliegend optimiert.

8. 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:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Das Plangebiet hat zum einen aufgrund der bisher genehmigten Nutzung Bestandsschutz, zum anderen stellt die Planung keine Neuausweisung dar, die in den Außenbereich reicht. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes in der Ortslage bzw. im Siedlungsbereich.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Eine Angabe über die Zahl der Wohneinheiten ist in der jetzigen Planungsphase nicht möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Es erfolgen entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Ortsteils geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Technische Anlagen

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

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsareal befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 Mainzlar des Zweckverbandes Lollar- Staufenberg. Die Verbotregelungen der Schutzgebietsverordnung stehen der geplanten Gebietsentwicklung vom Grundsatz her nicht entgegen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Mitteilungen 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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt. Ein Abwasserkanal wird in der Plankarte mit einem Verlauf von Nord nach Süd sowie im Bereich der *Brod Bachstraße* dargestellt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortschaft sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Die Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im zu errichtenden Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Ein Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

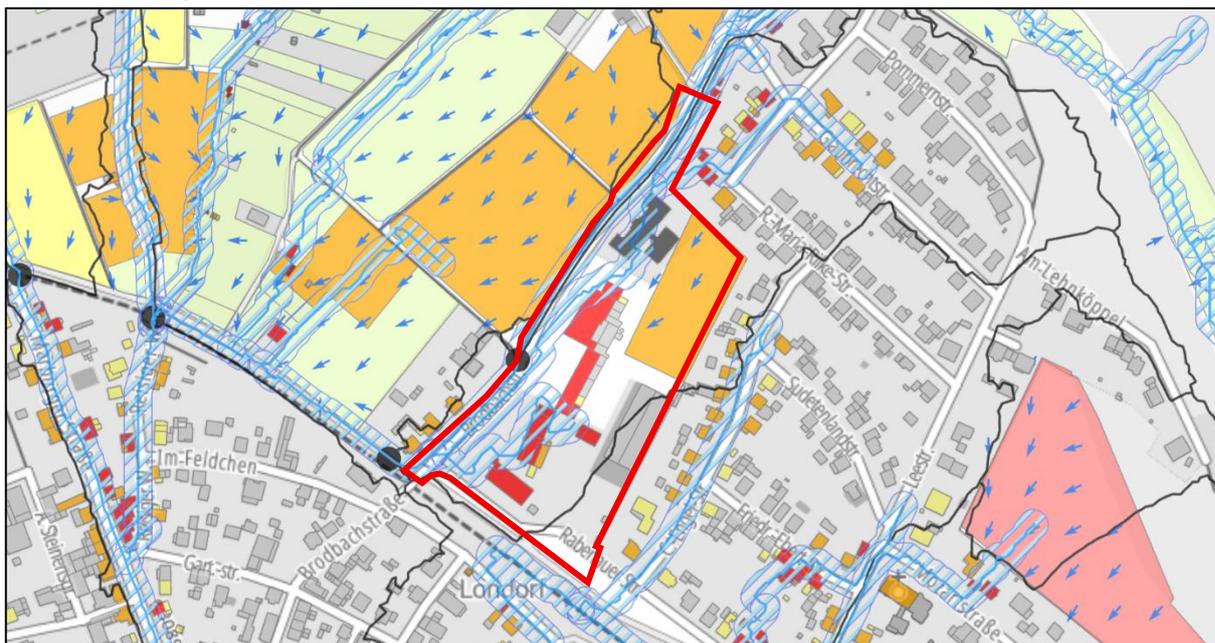
Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

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.

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden tangiert. Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der vorliegende Bebauungsplan hat Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. 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.

Abb. 11: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 11/2025)

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Altlasten

Bei dem Standort des ehemaligen Sägewerks handelt es sich um einen Altstandort, da auf diesem Standort mit umweltrelevanten Betriebsstoffen (Imprägnierungsmittel, Carbolineum usw.) umgegangen wurde. Der Altstandort ist mit der Nr. 531.015.040-001.002 in der Altflächendatei mit dem Status „Anfangsverdacht“ erfasst.

Es liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 2003 vor.

- Sämtliche anderen Bodenwerte auf dem Grundstück waren unauffällig.
- Eine Grundwassergefährdung ist bezogen auf die festgestellten Boden- und Eluatwerte nicht gegeben.
- Im Zuge der BLP- und künftigen BA-Planungen ist zu beachten, dass je nach Nachnutzung ggf. eine ergänzende Untersuchung des Oberbodens bzgl. der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erfolgen muss.
- Im Gutachten ist erwähnt, dass der Eigentümer des ehemaligen Sägewerks im südlichen Grundstücksbereich einen alten Steinbruch vermutet. Ob und mit welchem Material diese Grube verfüllt wurde, bleibt unklar. Hierzu sollten weitere Recherchen durch die Gemeinde / den Planer erfolgen.

Die v. g. Sachverhalte und behördlichen Empfehlungen sind zu beachten, nach Durchführung zu dokumentieren und dem RP Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung zu übersenden. Des Weiteren ist das Dezernat 41.4, im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen. Die Altlasten sind in der Plankarte eingetragen. Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anhang bei.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens im Zuge der Erschließungsplanung empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen

Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Die Auswertung von Krieglufbildern hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird um Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.

11. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO und einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO im Kontext der umgebenden wohnlich geprägten Nutzungen wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Somit kann den Vorgaben des § 50 BImSchG sowie dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung der Verkehrsführung derzeit nicht erkennbar. Die Ausweisung der benannten Gebietstypen ist zudem eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

12. Denkmalschutz

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

13. Bodenordnung

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

14. 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 der 1. Bebauungsplan-Änderung	32.044 m²
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete	18.392 m ²
Fläche der Mischgebiete	5.393 m ²
Verkehrsflächen	7.595 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	393 m ²
Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	271 m ²

Planstand: 24.11.2025

Projektnummer: 25-0178

Projektleitung: L. Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
M. Wolf / Dipl. Geograf, Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de