

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Dollenstück IV“

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.12.2025

Projektnummer: 25-3025

Projektleitung: Wolf / Will I

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung) .....	20
4.5 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien .....	21
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	22
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>23</b>
5.1 Dachgestaltung .....	23
5.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	23
5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern .....	24
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	24
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>25</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	25
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	26
<b>8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>26</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>27</b>
9.1 Hochwasserschutz.....	27
9.2 Wasserversorgung.....	27
9.3 Grundwasserschutz .....	28

9.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	29
9.5	Abwasserbeseitigung .....	29
9.6	Abflussregelung .....	30
<b>10.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>33</b>
<b>15.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>33</b>
<b>16.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>34</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

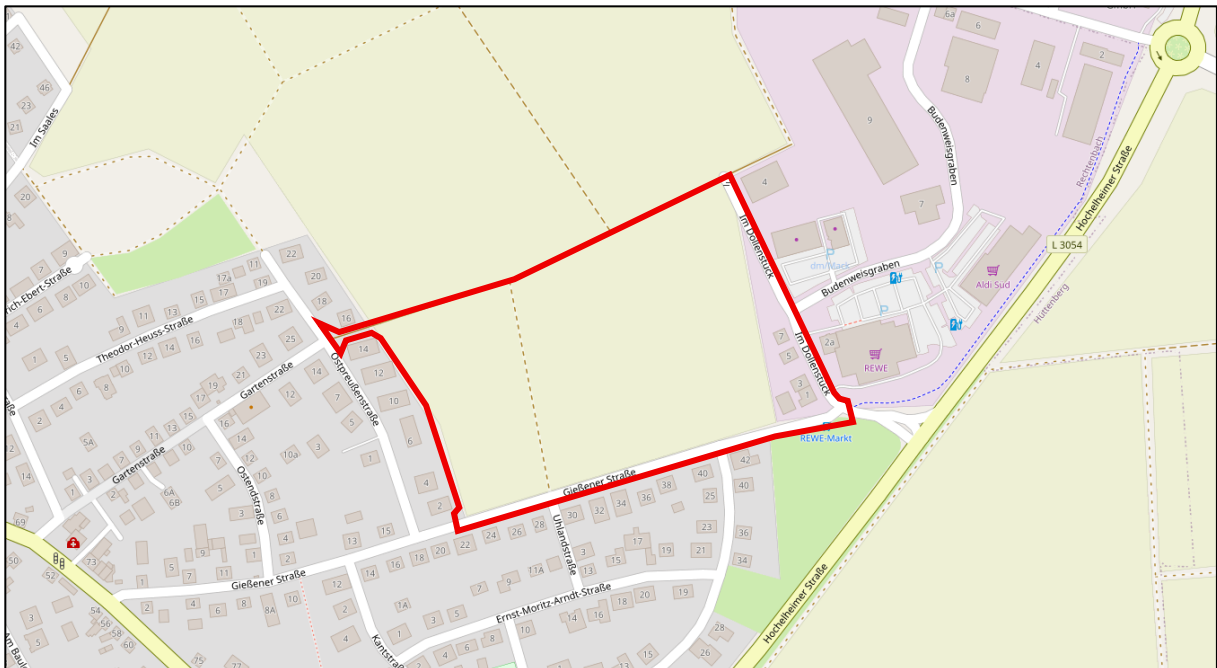
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 24.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“ im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach beschossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist folglich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Ergänzend wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauGB ausgewiesen, sodass als gemischte Nutzungen in Ergänzung zum Wohngebiet senioren-gerechtes Wohnen, ein Ärztehaus sowie Läden und Dienstleistungen angesiedelt werden können.

Die Erschließung erfolgt ausgehend der südlich verlaufenden Gießener Straße sowie im östlichen Teil im Anschluss an die Straßen Budweisgraben / Im Dollenstück.

Bisher wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich zudem bereits bauliche Anlagen mit Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ erfasst und das übrige Plangebiet ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Daher erfolgt die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2025), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand Rechtenbachs, nördlich der Gießener Straße und östlich der Ostpreußenstraße. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 156/14, 156/15, 156/23, 156/26, 156/27, 156/32, 156/33, 165/2tlw., 166/2, 166/3, 167/2tlw., 167/4, 167/5, 168, 169 – 181, 182/1, 183/1, 183/2, 184/1, 185/1, 186/1, 188/1, 189/1, 190/1, 191/1, 192/1 in der Flur



19 sowie Flurstück 296 in der Flur 9, alle Gemarkung Großrechtenbach. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 6,7 ha.

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Abb. 7: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Quelle: Eigenes Archiv 2025

Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich bewirtschaftet sowie südöstlich durch bestehende Bebauungen geprägt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich und südlich schließt das Plangebiet an das bestehende Siedlungsgefüge (Wohnbebauung) an. Östlich befindet sich der Nahversorgungsschwerpunkt des Ortsteiles, gefolgt von Gewerbe.

### 1.3 Regionalplanung

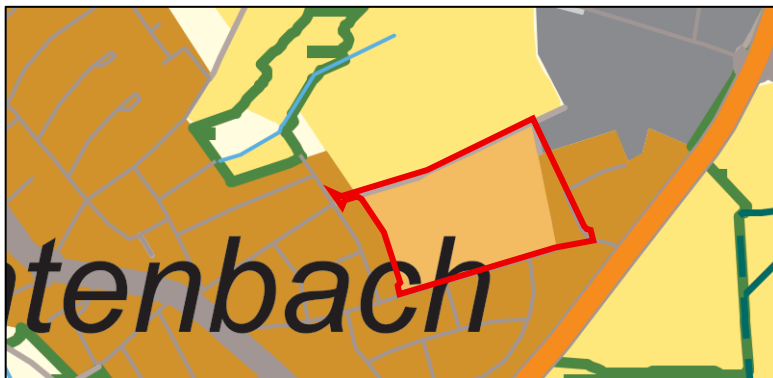
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das überwiegende Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (5.2-3), dar. Der südöstliche kleinere Bereich der Bestandsbebauung wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung und kleinflächig als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Der RPM 2010 gibt vor (Z 5.2-5), dass der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zu decken ist. Hierfür wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen, in welchem die vorhandenen Alternativflächen im bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteiles als Alternativen geprüft werden. Ergänzend ist zu benennen, dass ein anhaltender Bedarf für Wohnbauplätze, aber auch ein Ärztehaus, gemischte Nutzungen und seniorengerechtes Wohnen besteht. In Ergänzung dessen ist die Vorbereitung der Flächenentwicklung auf den übergeordneten Planungsebenen wie dem Regionalplan (VRG Siedlung Planung) und dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche Planung) zu benennen.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025



### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche Planung dar. Im südöstlichen Plangebiet ist kleinflächig bereits Bestandsbebauung vorhanden. Diese ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2,15 „Im Dollenstück III“ aus 2016 erfasst. Parallel zu Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte damals eine Änderung des

Flächennutzungsplanes, sodass für den im vorliegenden Plangebiet zu verortenden Bereich gemäß der Flächennutzungsplanänderung gemischte Baufläche Bestand dargestellt wird.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

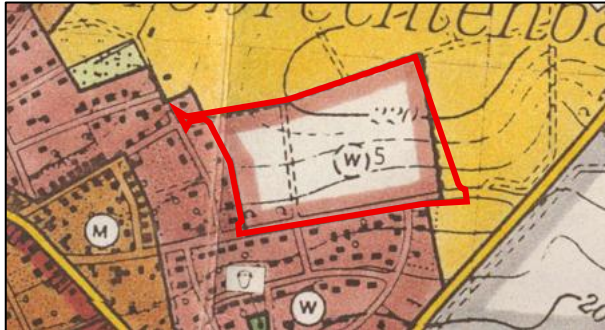
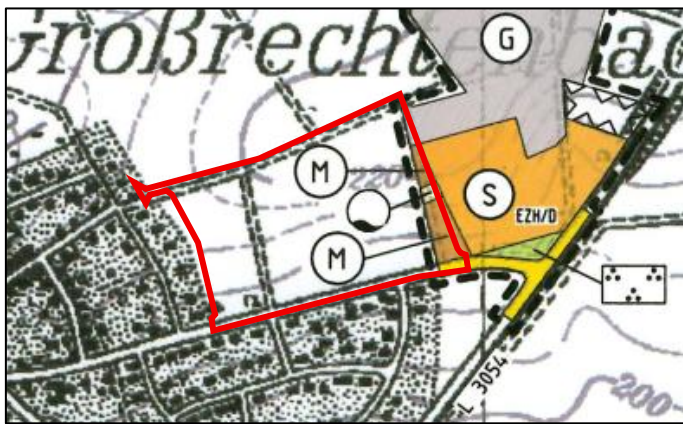


Abb. 11: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Dollenstück III (2016)



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der vorgesehenen internen Aufteilung des Bebauungsplanes hinsichtlich Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Lediglich im kleinflächigen süd-östlichen Teilbereich ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ (2016) erfasst wird. Der Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Südlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“ aus dem Jahr 1967. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II festgesetzt.



Abb. 12: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“

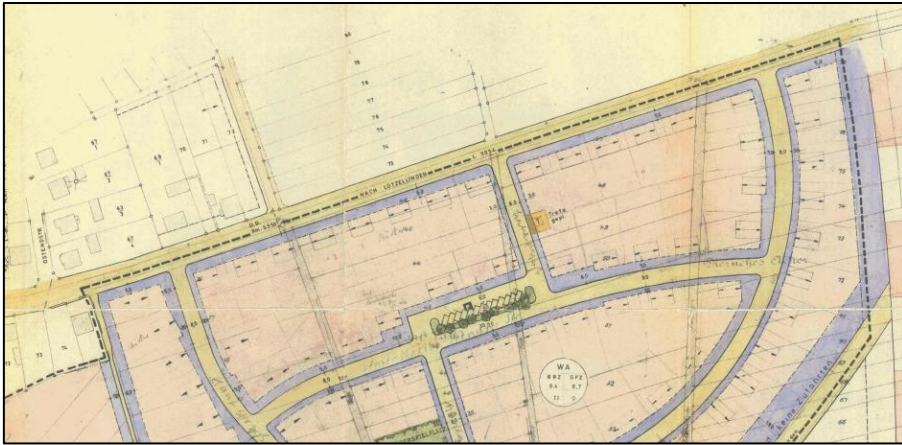


Abb. 13: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“



Westlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975. Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II fest.

Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück III“

Im Osten und zum Teil im östlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der

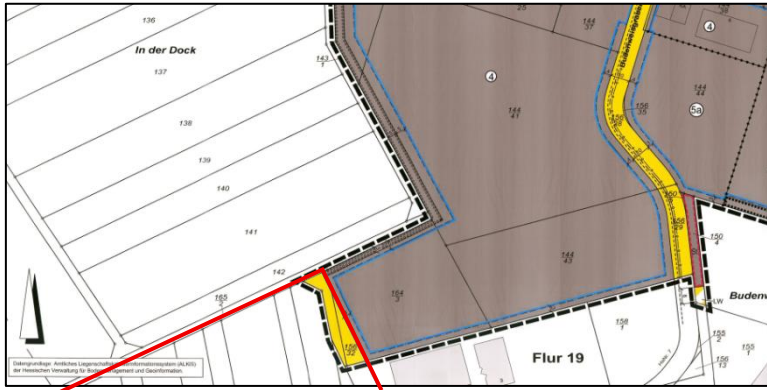


rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016. Dieser setzt für die Bestandsgebäude im vorliegenden Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 sowie eine GFZ = 1,2 bei offener Bauweise und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest. Im östlich angrenzenden Bereich wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, im Nordosten darüber hinaus ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Sondergebiete wurden mit einer GRZ und GFZ = 0,8 mit Z = I und einer maximalen



Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt, mit einer jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m². Für das nördliche Sondergebiet wurde darüber hinaus eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ = 0,8 sowie eine GFZ = 1,6 und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Abb. 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung



Der Bereich des Gewerbegebietes wurde durch den Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung 2020 überplant und nach Norden hin erweitert. Für das Gewerbegebiet angrenzend an den vorliegenden Planbereich wurde eine GRZ = 0,7 sowie eine GFZ = 1,4, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer

jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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 Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Sie begründet sich auch durch Darstellung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche für den Bereich des Plangebietes. Ebenfalls auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes Mittelhessen wird das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung vorbereitet. Darüber hinaus wird im Entwurf des Regionalplanes von 2025 die Ausweisung eines Vorranggebietes Siedlung Planung in der Gemarkung Rechtenbach auf nur noch eine Fläche beschränkt. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem vorliegenden Plangebiet. Auf dieser Grundlage ist eine deutliche Eignung der Fläche im Osten für die Entwicklung absehbar. Aufgrund dessen wird diese Fläche im vorliegenden Bebauungsplan betrachtet.

Im Ortsteil liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht verfügbar sind und zudem nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage decken zu können. Die Gemeinde Hüttenberg und der Vorhabenträger führen eine Liste mit Grundstücksbewerbungen. Für Rechtenbach haben sich aktuell 260 Interessenten beworben.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	24.02.2025 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	18.12.2025 – 30.01.2026 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 17.12.2025 Frist 30.01.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

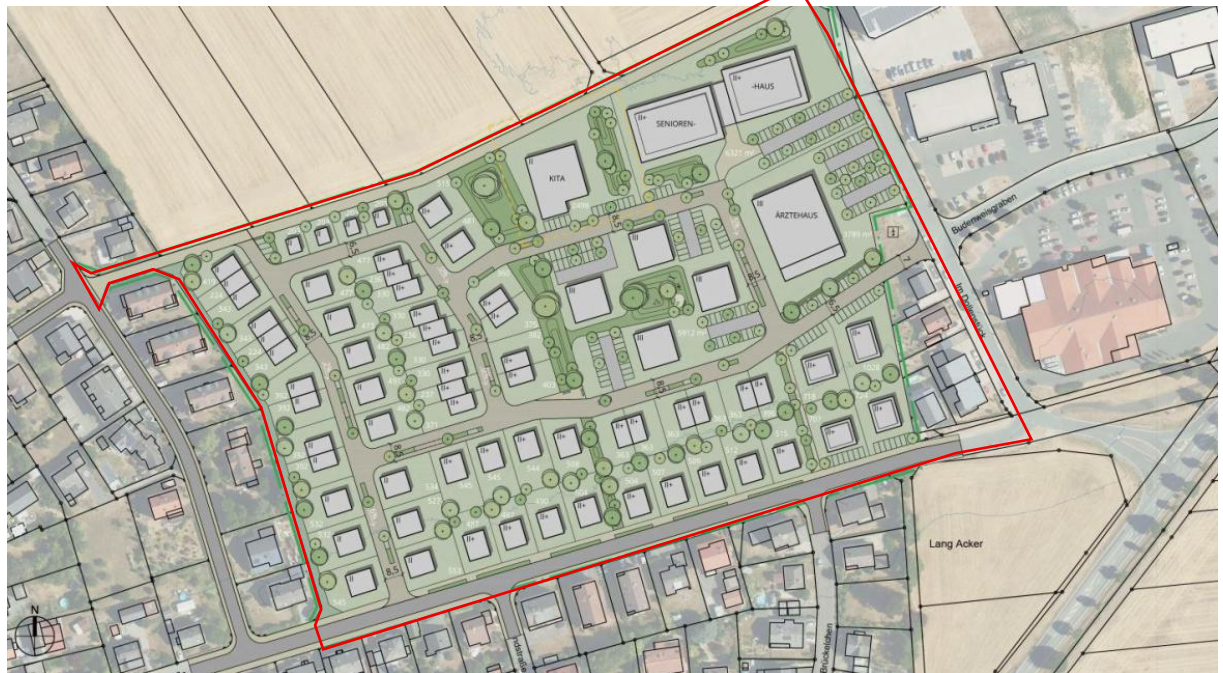
Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

## 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.

Die vorliegende Planung fokussiert sich auf eine energieeffiziente und klimaneutrale Entwicklung eines Neubaugebietes. Die grundsätzliche Erschließung und Gestaltung des Gebietes baut auf der Basis des vom Arbeitskreis „Baugebiet Dollenstück IV“ erarbeiteten und diskutierten Konzeptes auf (siehe Abb.16). Dieses Konzept wurde nun in der Detailplanung weiter konkretisiert, verfeinert und mit den betroffenen Protagonisten Gemeindegremien, Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Planungsbüro in Form des Bebauungsplan-Vorentwurfes übersetzt.

Abb. 16: Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)



Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortsteiles, aber auch für den Zuzug von außen. Gleiches gilt für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO, in dem neben einer Senioreneinrichtung, einem Ärztehaus auch Wohnraum und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden sollen. Ziel der Planung ist neben der Energieeffizienz des Quartiers deutliche Akzente für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem hohen ökologischen Standard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. In der Abb. 17 wird deutlich, da sich das Plangebiet in den bestehenden Siedlungskörper optimal einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert ausgewiesen und an dem angrenzenden Siedlungsbestand orientiert. Dabei wird der Gebäudebestand im südöstlichen Bereich *Im Dollenstück* für die Urbanen Gebiete im Plangebiet aufgegriffen. Für die geplanten Wohngebiete erfolgt die Ausweisung entsprechend der westlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung. Somit wird entsprechend eine GRZ=0,3 und GFZ=0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA3, WA4, WA6a, WA6b) bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie eine GRZ=0,4 im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der kleineren Grundstücksgrößen (WA 2) und GFZ=0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie als Übergang zum Urbanen Gebiet in der zentralen Lage des Geltungsbereiches (WA5) eine GRZ=0,4 und GFZ=1,2 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im Urbanen Gebiet (MU 1, MU3) wird eine GFZ=0,6 bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie im zentralen Bereich im Urbanen Gebiet (MU 2) wird eine GFZ=0,7 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch die Festsetzung des Höchstmaßes in m über dem Bezugspunkt der Oberkante Gebäude auf der Plankarte festgesetzt, um die topographische Bewegung im Geltungsbereich zu berücksichtigen.



Abb. 17: Visualisierung des Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)



Für das WA 1-3 sowie 6a und 6b werden die Haustypen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen, im WA 5 nur Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäuser, im WA 4 nur Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Haustypen erfolgt im Urbanen Gebiet nicht.

Für das Plangebiet wird durch diese Festsetzungen ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Kontext mit der Baugebietsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung einer gewissen Flexibilität in Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke für die Bauherren angestrebt. Zudem werden die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet durch diese Vorgaben berücksichtigt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Dies ist das Ergebnis mehrerer Arbeitsgruppensitzungen in der Gemeinde zum Thema nachhaltiges Neubaugebiet. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Bauzeilen
- Anpflanzung von Einzelbäumen an markanten Stellen und Sichtachsen
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Nebenanlagen (Garagen)



- Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Vogelschutzglas
- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Grünzügen
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen
- Festsetzung der Brauchwassernutzung
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Festsetzung von Retentionsmulden
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, so dass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Rechtenbach. Die Erschließung erfolgt über die im Süden des Plangebietes verlaufende *Gießener Straße*. Über diese Straße besteht Anschluss an die überörtliche Landesstraße L 3054 sowie in rd. 1 km Entfernung an die Bundesautobahn A 45.

Zusätzlich knüpft das Plangebiet an die bestehende Straße *Am Dollenstück* an. In Verbindung mit zwei internen Ringerschließungen kann somit das Plangebiet an die Bestandsstraßen angeschlossen und der entstehende Verkehr gleichmäßig auf das Plangebiet verteilt werden.

Die Planstraße A stellt als Wohnsammelstraße die Hauptachse der Verkehrserschließung im Plangebiet dar und verbindet parallel zur *Gießener Straße* den Kreuzungsbereich *Im Dollenstück* und *Budenweisgraben* mit den Wohnstraße B und C. Die Planstraße A weist einen Straßenraum von 8,5m Breite auf, um neben der Fahrbahn auch einen beidseitigen Fußweg zu ermöglichen. In den Planstraßen B und C (Anliegerstraßen) reduziert sich die Straßenraumbreite dann auf 7,5m. Angedacht ist hier eine Mischverkehrsfläche. Insgesamt übt der Bebauungsplan bei der detaillierten Aufteilung der Verkehrsfläche planerische Zurückhaltung aus. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgt dann die genaue Aufteilung des Verkehrsraum. Die südliche Baureihe kann über die bestehende ausgebaute *Gießener Straße* angeschlossen werden.

Das Urbane Gebiete kann neben den o.g. Planstraße A und B auch über die bestehende Straße *Im Dollenstück* oder *Gießener Straße* angefahren werden. Im Bereich des Urbanen Gebietes werden

explizit Stellplatzflächen sowie eine Tiefgarage im südöstlichen Teil des Plangebietes durch den Bebauungsplan festgesetzt. Auch im Straßenraum der Planstraße A-C ist die Einrichtung für öffentliche Stellplätze möglich. Darauf sollte im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geachtet werden.

Die westliche Planstraße B und die Straße *Im Dollenstück* sind so vorbereitet und geplant, dass das Plangebiet in der Zukunft nach Norden hin fortgesetzt werden kann. Auch hier ist dann eine Ringschließung analog der im Plangebiet möglich.

Im Norden wird der bestehende landwirtschaftlicher Weg erhalten und ausschließlich für lw. Betriebsfahrzeuge vorgehalten. Er ist ausschließlich dem lw. Verkehr gewidmet, eine Andienung der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke und des Urbanen Gebietes ist städtebaulich nicht gewollt und unzulässig. Zusätzlich wird ein Nord-Süd-Verbindung in Form eines Rad- und Fußweges durch das Plangebiet vorgesehen (in Verbindung mit einer Grünzone), welche an den landwirtschaftlichen Weg und somit den Außenbereich mit der *Gießener Straße* verbindet.

Das Plangebiet ist zudem über die Linien 312 und 313 des ÖPNV zu erreichen. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 150 Metern Entfernung im Südosten des Plangebietes.

#### 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.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. „Dollenstück IV“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975 und des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016 sowie des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung von 2020 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO (WA 1-5, WA6a und WA 6b) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

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

\*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Im Plangebiet wird auch ein **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO (MU 1-3) ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Geplant sind im Urbanen Gebiet u.a. ein Ärztehaus, Physiopraxis, eine Senioreneinrichtung mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten (z.B. betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Tagesklinik, Seniorenwohnheim, etc.), Wohnungen und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe mit Geschäfts- und Büroräumen (Anfrage Fahrradfachgeschäft und Kaffeerösterei bestehen bereits).

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind\*,
2. Tankstellen\*.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. Weitere Nutzungen sind explizit ausgeschlossen: Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Sex-Shops und Shisha-Bars.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Insgesamt kann so zu einem angemessenen Maß der baulichen Nutzungsdichte im Gesamtgebiet sowie der Entwicklung im Kontext der angrenzenden Bebauung, beigetragen werden.

### **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten sind. Somit kann gewährleistet werden, dass vor der Garage noch ein weiterer Pkw abgestellt werden kann. Sollte im Bereich MU 1 und 2 oder auch im WA 5 einen Garagenhof errichtet werden, kann von der Festsetzung abgewichen werden, sofern die Zufahrt zur Garage auf der zur Erschließungsstraße abgewandten Seite erfolgt. In diesem Fall kann die Garage direkt an die Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße gerückt werden.

Diese Festsetzung wirkt rahmengebend für die Anordnung der Garagen und Carports und ermöglicht dabei ein ausreichendes Maß für die flexible Ausgestaltung der Anordnung der Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb der einzelnen Grundstücke. Ziel des Abstandes der baulichen Anlagen zum Straßenraum ist die Freihaltung der Sichtachsen und visuelle Aufweitung des Straßenraumes, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu gewährleisten. Das unmittelbare Heranrücken von baulichen Nebenanlagen an den Straßenraum und die damit einhergehende visuelle Verengung des Straßenraumes kann somit vermieden werden.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Parkplätze ist die Errichtung von Ladesäulen zulässig, um das Plangebiet zukunftsfähig aufzustellen. Im Bereich des MU 3 wird ergänzend die mögliche Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt, um den Parkraum unter das Gebäude zu verlagern und somit sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete und für das Urbane Gebiet (Eingriffsminimierung): Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrassen, 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. Hierdurch wird zur Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt sowie zur Verbesserung des innerörtlichen Lokalklima und der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität beigetragen.

### **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 wird daher die Grundflächenzahl 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **GRZ=0,3** (WA 1, WA3, WA4, WA6a, WA6b) und eine **GRZ=0,4** im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der kleineren Grundstücksgrößen (WA 2) sowie in der zentralen Lage des Geltungsbereiches (WA5) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO bzw. bleibt geringfügig dahinter zurück und ermöglicht eine zeitgemäße und dem Gebiet und seiner Umgebung entsprechende Bebauung.

Für das Urbane Gebiet (MU 1, MU3) wird eine **GRZ=0,6** sowie im zentralen Bereich des Urbanen Gebietes (MU 2) eine **GRZ=0,7** festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben geringfügig hinter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO zurück und ermöglichen eine dem Gebiet und seiner Umgebung entsprechende Bebauung auch in Verbindung mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet.

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 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit bis zum Höchstwert 0,8 betrifft nur das MU 1-3.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine **GFZ=0,6** (WA 1, WA3, WA4, WA6a, WA6b) sowie eine **GFZ=0,8** (WA 2) und **GFZ=1,2** (WA5) festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet (MU 1, MU3) wird eine **GFZ= 1,2** sowie im zentralen Bereich im Urbanen Gebiet (MU 2) eine **GFZ=1,6** festgesetzt. Diese Festsetzungen begründen sich in Abhängigkeit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die künftige Entwicklung von Gebäuden, damit diese gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung verträglich dimensioniert sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der*

*Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt in den zentralen Bereichen (WA 5 und MU 2) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z=III**, ansonsten auf **Z=II** fest. Hierdurch wird eine der Lage entsprechende verträgliche Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur herbeigeführt.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist bei Einhaltung der OK-Gebäude grundsätzlich möglich. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind diese zwingend städtebaulich erforderlich, um das Baugebiet einer optimierten baulichen Verdichtung zuzuführen. Es wird für die Staffelgeschosse auf die gestalterischen Festsetzungen verwiesen (Dachbegrünung /Solar- und Photovoltaikanlagen).

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Daher wird für die jeweilige Fläche eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante in **Metern über Normalhöhennull** festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Im Kontext mit der Topografie wird somit die Höhenentwicklung am Ortsrand abschließend gesteuert. Eine Überschreitung ist ausschließlich für Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Topographie im Plangebiet am höchsten, so dass zum einen ein Staffelung der Höhe von Ost nach West (absteigend) und von Süd nach Nord (absteigend) vorgenommen wurde. Die Visualisierung auf der Abb. 17 deutet eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Siedlungsstruktur an.

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

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden. Ziel des Abstandes der baulichen Anlagen zum Straßenraum ist die Freihaltung der Sichtachsen und visuelle Aufweitung des Straßenraumes, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu gewährleisten. Das unmittelbare Heranrücken von baulichen Nebenanlagen an den Straßenraum und die damit einhergehende visuelle Verengung des Straßenraumes kann somit vermieden werden.

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 kann das Gebäude weitgehend frei platziert werden. Somit können zwischen den Wohnzeilen 6a und 6b sowie 1 und 3 größere Grundstücksfreiflächenbereiche mit Anpflanzungen offengehalten werden, die zur deutlichen Steigerung der Wohnqualität, des Quartiers und des Klimaschutzes beitragen.

Zudem wird durch die textliche Festsetzung 1.6 geregelt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 6a und 6b gilt: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern ist je Reihenselement max. 1 Wohnung

zulässig. Dies begründet sich in der Bevorratung von Grundstücken für Einfamilienhäusern und Doppelhäusern durch die Planung in diesen Bereichen und im Übergang zur bestehenden Ortslage bzw. dem Außenbereich. Im WA 5 sind grundsätzlich mehr Wohneinheiten möglich und geplant, insofern erfolgt planerische Zurückhaltung und es wird nur das Höchstmaß bei der Anzahl der Wohneinheiten angegeben (hier max. 12WE). Angedacht sind u.a. Mehrfamilienhäuser mit 6-12 Wohneinheiten je Gebäude. Insgesamt kann so zu einem angemessenen Maß der baulichen Nutzungsdichte im Gesamtgebiet sowie der Entwicklung im Kontext der angrenzenden Bebauung, beigetragen werden.

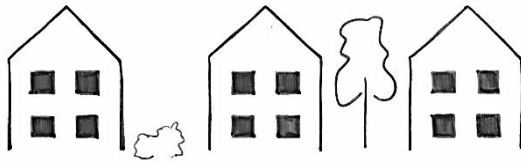
Im Urbanen Gebiet (MU) werden keine Wohneinheiten festgesetzt, da hier der Nutzungskatalog und Gebietscharakter unterschiedliche Nutzungen zulassen. Da es bei der Umsetzung der Planung häufig zu unterschiedlichen Interpretationen kommt (z.B. bei Einzelhäusern), wird nachfolgend die städtebauliche Intension der genannten Bauweise definiert.

### **Zur Definition von Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser**

#### **Einzelhaus (E)**

Das Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper (Wohngebäude), welches von anderen Hauptgebäuden und durch Abstände zu den Grundstücksgrenzen abgegrenzt ist. Das Einzelhaus zeichnet sich dadurch aus, dass es typischerweise nicht mehr als zwei Wohneinheiten beinhaltet und meist als („klassisches“) Einfamilienhaus ausgelegt ist. Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 18: Beispielzeichnung Einzelhaus

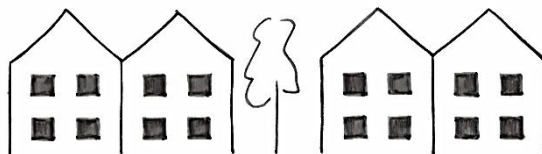


Quelle: Eigene Darstellung 2023

#### **Doppelhaus (D)**

Ein Doppelhaus bezeichnet zwei Wohngebäude, welche direkt aneinander auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier benachbarter Grundstücke gebaut sind und eine Gebäudeeinheit (aus zwei Doppelhaushälften) bilden. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 19: Beispielzeichnung Doppelhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

#### **Reihenhaus (R)**

Das Reihenhaus bezeichnet mindestens drei oder mehr baulich unmittelbar aneinander gereihte Wohngebäude (auch Hausgruppen genannt). Oftmals weisen die Gebäude innerhalb der geschlossenen Reihung einen identischen oder zumindest ähnlichen Grundriss auf. Je Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Abb. 20: Beispielzeichnung Reihenhauses



Quelle: Eigene Darstellung 2023

### **Mehrfamilienhaus (MFH)**

Das Mehrfamilienhaus ist ein freistehendes Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten (mind. 3), die baulich voneinander getrennt und in sich geschlossen sind. Die Wohneinheiten können als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden.

Abb. 21: Beispielzeichnung Mehrfamilienhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

## **4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung)**

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. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt vorbereitet werden. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs und berücksichtigen die vom Naturschutzgesetz zu berücksichtigenden Prüfkaskaden Vermeidung, Minimierung und Ausgleich (Kompensation).

Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc. Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion minimiert. Zudem wird in den textlichen Festsetzungen benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima, Boden- und Grundwasserschutz geleistet und folglich auch das direkte Wohnumfeld aufgewertet.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.



Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich des Artenschutzes.

Die Letzt genannten Festsetzungen dienen dem Immissions- und Artenschutz und damit auch der Eingriffsminimierung.

#### **4.5 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien**

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieranlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieranlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig. Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Flächenanteil auf Garagen muss mind. 90%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Glaselemente (z.B. Dach vom Wintergarten). Die Kombination mit Photovoltaik und/oder Solarthermie ist ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

Bei der Kombination Dachbegrünung und Installation von Photovoltaikanlagen haben letztere Priorität. Die Dachbegrünung ist dann untergeordnet auf den verbleibenden „offenen“ Restflächen vorzunehmen. Sofern nachweislich betriebstechnische Gründen bei der Nutzung der Photovoltaikanlage eine Dachbegrünung nicht zulassen, ist diese zu unterlassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Fensterlose Außenwandflächen von Garagen und Carports sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst. Ausnahme: Bei fensterlosen Außenwandflächen, die auf der Grundstücksgrenze sitzen, wird von der Begrünung abgesehen.

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 m<sup>2</sup> jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 gilt: Es sind je Grundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Laubbaum vor dem Hauptgebäude zur erschließenden Straße hin anzuordnen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 5 sowie im Urbanen Gebiet 1 bis 3 gilt: Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,50 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.

Für private Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können ebenfalls angerechnet werden.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste aufgeführten Arten. Bei der Verwendung des Pflanzgutes wird auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“ verwiesen.

Die zuvor aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. Durch diese wird das Grünvolumen erhöht und somit die direkte Wohnumfeldqualität verbessert. Zudem wird durch die Ortsrandeingrünung der Übergang in die Landschaft harmonisch gestaltet, wobei ebenfalls ein Schutz vor Staubentwicklungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen entsteht. Darüber hinaus tragen die anzupflanzenden Bäume und Sträucher durch Verdunstungskühle und Verschattung zur Temperatursenkung in ihrem direkten Umfeld bei, sodass sie einen positiven Beitrag zum Lokalklima leisten.

#### **4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können. Diese Festsetzung begründet sich in der Sicherung zur Herstellung eines intakten Straßenkörpers. Diese Festsetzung gilt nicht für Stützmauern auf den seitlichen und zum Straßenraum rückwärtigen Grundstücksflächen/-grenzen. Hier gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

## **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. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Übergeordnetes Ziel ist es, dass sich die Gestaltung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

### **5.1 Dachgestaltung**

#### **Dachneigung**

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15°, sowie Satteldächer, Walm-, Zelt- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 40°. Für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 15°.

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten. Für die Dachneigungen bei Garagen und Nebenanlagen gilt nur die Festsetzung der Dachbegrünung bei Dächern bis 15° Neigung.

#### **Dacheindeckung**

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. Um optisch störende Irritationen durch Spiegelung oder Reflexionen entgegenzuwirken, werden entsprechende Materialien zur Dachgestaltung ausgeschlossen. Die benannten Farbtöne orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und tragen zum Einfügen der geplanten Bebauung bei.

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Weisen die Module einen Aufständigungswinkel von unter 15° auf, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

### **5.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 Metern auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. 0,80 m entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zulässig. Die Einfriedung ist aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen (-matten) bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 gilt: Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Metern über Geländeoberkante zulässig. Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Bei gemeinsamen

Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst. Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert.

### **5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben. Durch die Vermeidung der direkten Einsicht auf die optisch störenden Elemente und die mögliche Begrünung der Anlagen wird zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität beigetragen. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

### **5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ<sup>1</sup>) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt je 25 m<sup>2</sup> ein Baum oder je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Wohnumfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO<sub>2</sub> sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden: In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Baugrundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens in den Allg. Wohngebieten 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden. Im Urbanen Gebiet bei den Mehrfamilienhäusern 10 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 5 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden. Die Festsetzung gilt für

---

<sup>1</sup> Bei einer 500m<sup>2</sup> großen Baugrundstück und einer GRZ (I) von 0,4 und einer GRZ (II) von 0,6 (gemäß zusätzlich 50% der GRZ (I) lt. § 19 Abs.4 BauNVO) können 300m<sup>2</sup> für die Überbauung des Grundstücks genutzt werden, verbleiben 200m<sup>2</sup> als nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu 100% als Garten, Grünanlage, Pflanzbeet, etc. zu nutzen sind.



Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

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

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

In den öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist das Gelände so zu modellieren, dass eine Retentionsmulde entsteht, die bei Starkregenereignissen als Retentionsraum zur Verfügung steht. Diese Maßnahme dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz und der Minderung der Überflutungsgefahr von Baugrundstücken und Straßen bei Starkregenereignissen (Stichwort „Schwammstadt“).

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

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

### **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der vorläufige Ergebnisbericht der faunistischen Erhebungen liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage wird der abschließende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Anlage beigelegt, die Ergebnisse sowie notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen hier dokumentiert.

## **8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- die Festsetzung der Retentionszisternen
- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Grünzügen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit

der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **9.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

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

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

### **9.2 Wasserversorgung**

#### **Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich 60 (Wohn-)Gebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

#### **Wassersparnachweis**

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

#### **Deckungsnachweis**

Für das Plangebiet besteht grundsätzlich Anschluss an die Straßen *Im Dollenstück* und *Gießener Straße*. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage hier ergänzt.

## **Technische Anlagen**

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

### **9.3 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. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

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

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

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

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

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

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

## **9.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

## **9.5 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage hier ergänzt.

### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren wird die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen geprüft.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

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

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage hier ergänzt.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9.6 Abflussregelung**

#### **Abflussverhältnisse im Gewässer**

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

#### **Hochwasserschutz**

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

#### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

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

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

#### **Starkregen**

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



Abbildung 12: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 22.10.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad dargestellt. 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 aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

### *Baugrund*

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird 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 Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für 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)

## **11. Kampfmittel**

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

## **12. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des

Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen wird.

Östlich grenzen an das vorhandene Plangebiet Einzelhandelsstandorte sowie Gewerbebetriebe an. Aufgrund dessen wurde ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dessen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage hier mit eingearbeitet und das Fachgutachten als Anlage beigelegt.

### 13. Denkmalschutz

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

Gemäß DenkXWeb befinden sich keine Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes.

### 14. Bodenordnung

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

### 15. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>67.092 m<sup>2</sup></b>
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete	32.175 m <sup>2</sup>
Fläche der Urbanen Gebiete	17.685 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	14.705 m <sup>2</sup>
Davon Fuß- und Radwege	352 m <sup>2</sup>
Davon landwirtschaftliche Wege	1.864 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	394 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.133 m <sup>2</sup>
Davon Parkanlage	2.035 m <sup>2</sup>
Davon Verkehrsbegleitgrün	98 m <sup>2</sup>

## **16. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand, 12/2025
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö, 11/2025

Planstand: 08.12.2025

Projektnummer: 25-3025

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

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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