PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

Begründung

Bebauungsplan Nr. 45

„Über der Stedtemühle II“ – 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 27.02.2026

Projektnummer: 25-3149

Projektleitung: Adler / Caetano

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 ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.6 Verfahrensart und -stand ... 8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 8
3. Inhalt und Festsetzungen ... 9
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 11
3.4 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen ... 11
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen ... 13
4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie Begrünung von baulichen Anlagen ... 13
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 14
5. Wasserrechtliche Festsetzungen ... 15
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 15
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 15
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 15
6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen ... 15
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
7.1 Überschwemmungsgebiete ... 16
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 16
7.3 Oberflächengewässer ... 18
7.4 Abwasserbeseitigung ... 18
7.5 Abflussregelung ... 19
8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund ... 19
9. Kampfmittel ... 20
10. Immissionsschutz ... 20
11. Denkmalschutz ... 20

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 21

13. Bodenordnung und Flurbereinigung..... 21

14. Flächenbilanz..... 22

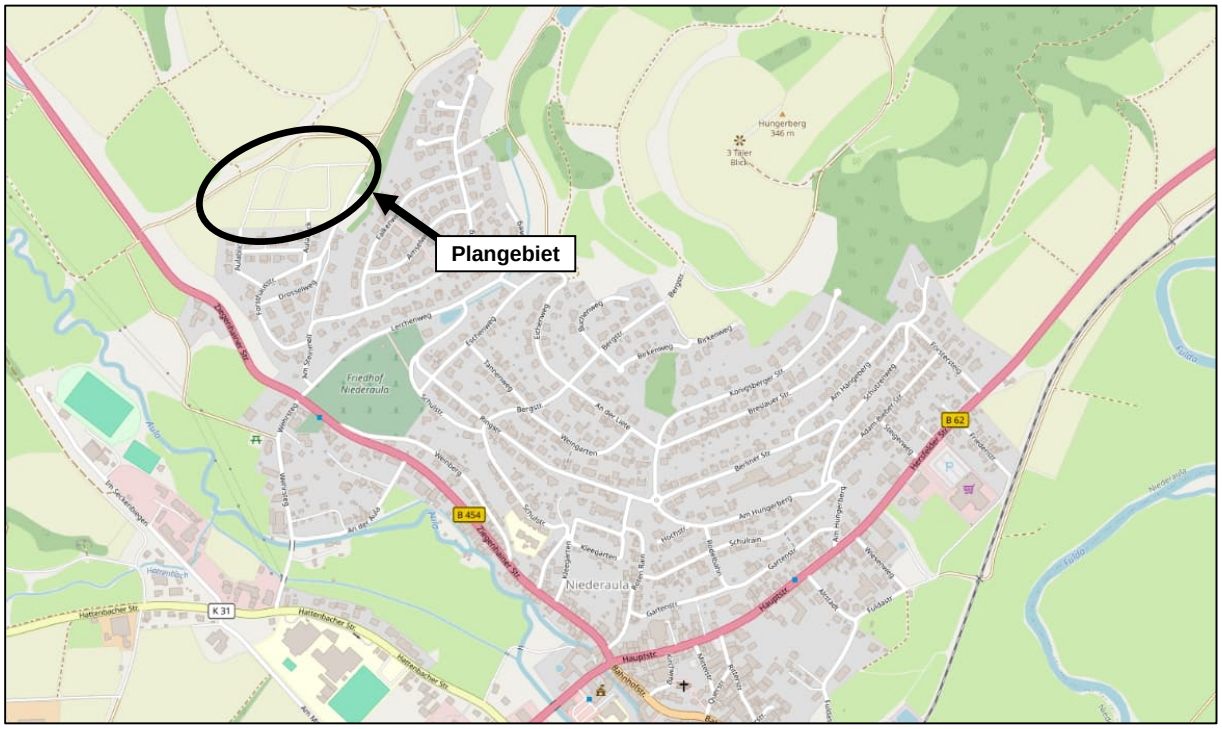
15. Anlagen und Gutachten..... 22

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des am 08.10.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Niederaula geschaffen. Mittlerweile wurden die Baugrundstücke zum Großteil vermarktet und erste Vorhaben bauordnungsrechtlich zugelassen. Veranlasst durch ein konkretes Bauvorhaben hat sich jedoch nunmehr gezeigt, dass einzelne Vorgaben des Bebauungsplanes von 2021 zu erheblichen Erschwernissen bei einer zweckentsprechenden Bebauung und Grundstücksnutzung führen, gleichwohl aber die ursprüngliche städtebauliche Grundkonzeption der Planung grundsätzlich beibehalten werden soll. Darüber hinaus weichen die tatsächlichen katasteramtlichen Grundstückgrenzen zum Teil deutlich von den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2021 ab. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2021 an die katasteramtlichen Grundstückgrenzen sowie an die im Zuge der laufenden Baugebietsentwicklung und Vermarktung von Baugrundstücken zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen angepasst werden. Darüber hinaus sollen auch die bisherigen textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes von 2021 nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie im Hinblick auf aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen überprüft und angepasst werden. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Niederaula hat daher am 19.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss über die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ gefasst.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, entsprechend den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen.

Darüber hinaus werden Flächen für zentrale Anlagen zum Aufbau eines Kaltwärmenetzes ausgewiesen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert. Hinzu kommen schließlich eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021 und umfasst in der Gemarkung Niederaula, Flur 3, die Flurstücke 10/2, 11/2, 12/26, 12/29 teilweise, 12/31 teilweise, 12/33, 12/34, 12/35, 12/36, 12/37, 12/38, 12/39, 12/40, 12/41, 12/42, 12/43, 12/44, 12/45, 12/46, 12/47, 12/48, 12/49, 12/50, 12/51, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/59, 12/60, 12/61, 12/62, 12/63, 12/64, 12/65, 12/66, 12/67, 12/68, 12/69, 12/70 teilweise, 12/71, 12/72, 12/73, 12/74, 12/75, 12/76, 12/77, 12/78, 12/79, 12/80, 12/81, 12/82, 12/83 und 78/12 teilweise.

Abweichend zum Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021 umfasst der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen nunmehr auch den vollständigen Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges einschließlich des beidseitigen Verkehrsbegleitgrüns im Norden und Nordwesten des Plangebietes.

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (02/2026)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen und Norden durch einen Wirtschaftsweg und Gehölzbestände sowie anschließende landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Wegeparzelle als Verlängerung der Forsthausstraße sowie den angrenzenden Gehölzbestand begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Über der Stedtemühle“ im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes von 2017 an. Innerhalb des dortigen Wohngebietes befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit zugehörigen Hausgärten.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau des Geländes zwischen rd. 240 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Westen bis rd. 265 m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes. So besteht insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes ein deutliches Gefälle des natürlichen Geländes nach Westen hin.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt.

Regionalplan Nordhessen 2009

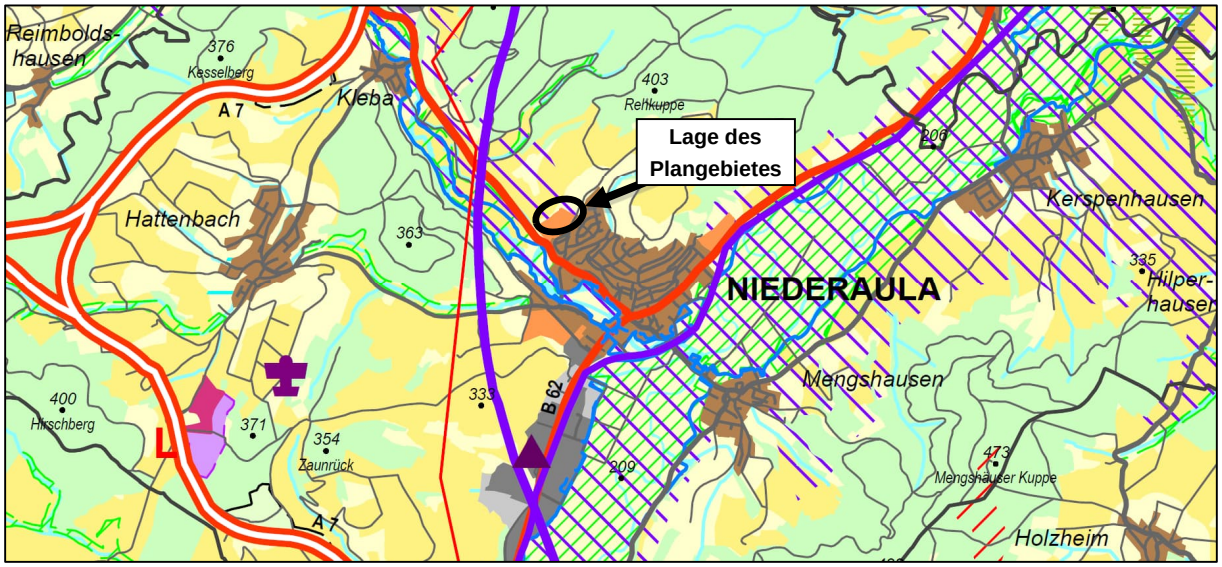
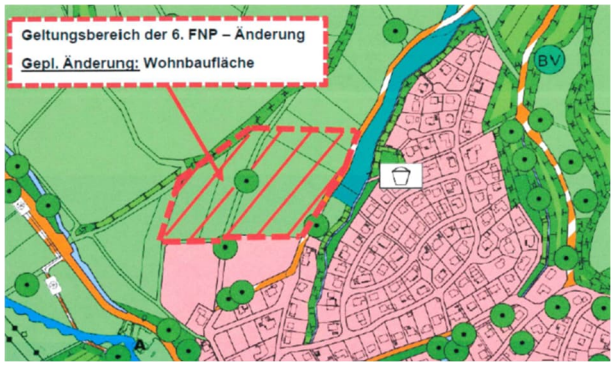


Abbildung genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes „Landwirtschaftliche Flächen“ dar und beinhaltet symbolhaft die landschaftsplanbezogene Darstellung „Erhaltung Bäume“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ erfolgte die teilräumliche **6. Änderung des Flächennutzungsplanes** mit dem Ziel der Darstellung von „Wohnbauflächen“ im Bereich des Plangebietes. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Regierungspräsidium Kassel im Jahr 2021 genehmigt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

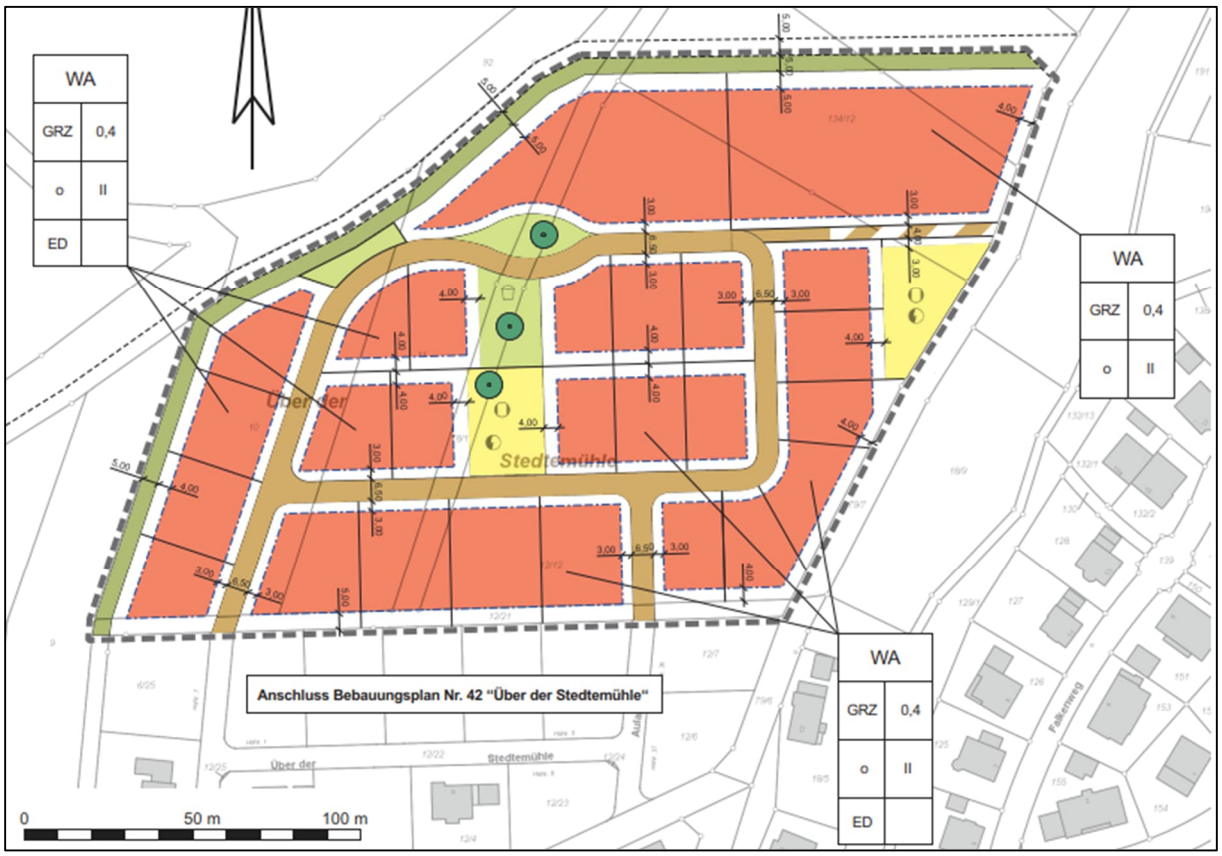
Flächennutzungsplan 2015 **6. Änderung des Flächennutzungsplans 2021**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021, im Zuge dessen Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Verkehrsflächen sowie ergänzend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, Versorgungsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt werden. Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 als Höchstmaß festgesetzt und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II begrenzt. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die zulässigen Haustypen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben; hiervon ausgenommen ist das nördliche Baufeld im Allgemeinen Wohngebiet, das bereits nach der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war.

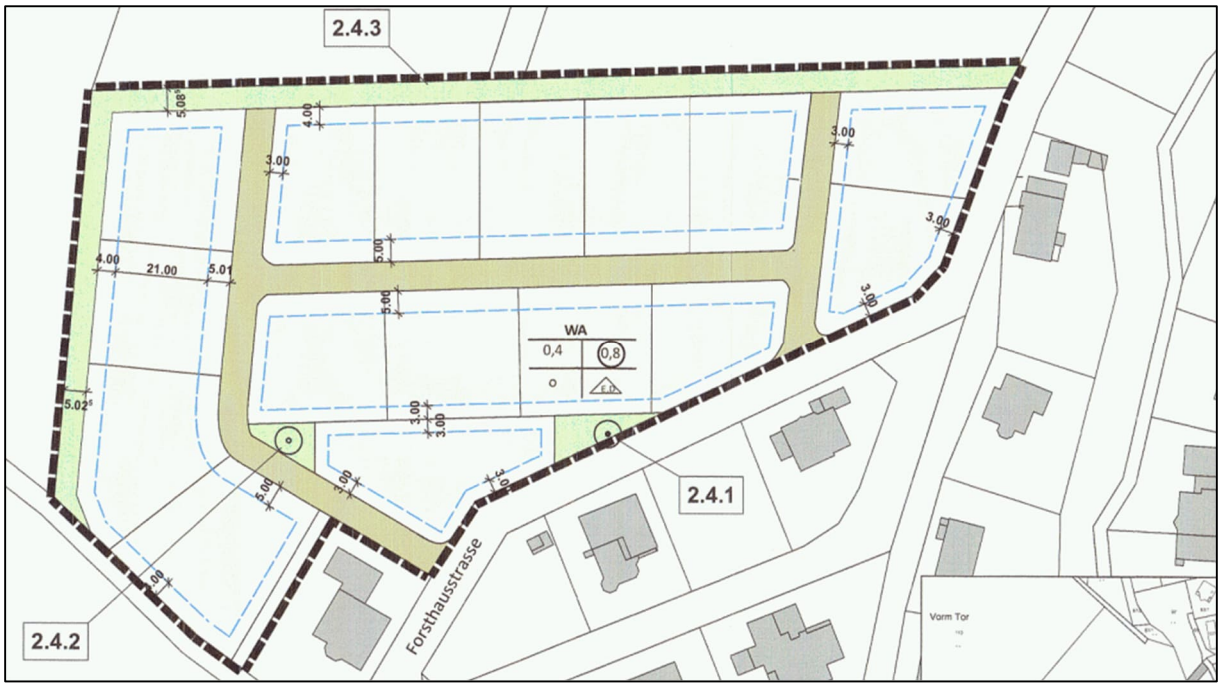
Bebauungsplan Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes überlagert im Süden des Plangebietes randlich den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Über der Stedtemühle“ von 2017, der hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt. Für diesen Bereich erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021 eine entsprechende Umwidmung mit der Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet.

Bebauungsplan Nr. 42 „Über der Stedtemühle“ von 2017



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Über der Stedtemühle“ von 2017 und des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen ausschließlich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2021 an die katasteramtlichen Grundstückgrenzen sowie an die im Zuge der laufenden Baugebietsentwicklung und Vermarktung von Baugrundstücken zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen angepasst werden. Darüber hinaus sollen auch die bisherigen textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes von 2021 nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie im Hinblick auf aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen überprüft und angepasst werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird somit kein neues städtebauliches Entwicklungsziel verfolgt, sondern es erfolgt im Wesentlichen eine planungsrechtliche Klarstellung und Präzisierung im Bereich eines bereits in der Entwicklung und Umsetzung befindlichen Baugebietes. Im Zuge der vorliegenden Planung wird somit keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich erstmals vorbereitet.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	19.12.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Niederaula, von wo aus über die umliegenden innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend über die Bundesstraßen B 62 und B 454 sowie über die Bundesautobahn BAB 7 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann.

Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Straße Aulablick.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Bebauung sowie der Festsetzung der rechtswirksamen Bebauungspläne von 2017 und 2021 zur Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse 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. Entsprechend der Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne von 2017 und 2021 wird auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ die Grundflächenzahl einheitlich auf ein Maß von **GRZ = 0,4** begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, während mit dem gewählten Maß zugleich auch eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie aus städtebaulicher Sicht auch eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur verhindert werden kann.

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 regelmäßig um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 wird auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II** begrenzt. Insofern ist im Plangebiet auch künftig eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021, berücksichtigen jedoch die angrenzende Bestandsbebauung sowie die gesetzliche Anpassung des Mindestabstands durch die Änderung der Hessischen Bauordnung vom 09.10.2025. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Zur Klarstellung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt, dass die Angrenzer die zur **Herstellung des Straßenkörpers** notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

Im Norden des Plangebietes wird die bestehende Wegeverbindung bauplanungsrechtlich gesichert und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt. Abweichend zum Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Über der Stedtemühle II“ von 2021 umfasst der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen nunmehr den vollständigen Bereich des bestehenden und eingemessenen Wirtschaftsweges einschließlich des beidseitigen Verkehrsbegleitgrüns im Norden und Nordwesten des Plangebietes. Entlang des Wirtschaftsweges werden beidseitig bestandsorientiert öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend der bisherigen Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt, sodass eine Anbindung der in diesem Bereich vorgesehenen Stichstraße an den östlich gelegenen Wirtschaftsweg geschaffen, aber bauplanungsrechtlich zugleich eine Anbindung für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen wird.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 wird auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. Die Grünfläche wurde jedoch in ihrer Größe und Lage an die katasteramtlichen Grundstücksgrenzen angepasst und dabei auch berücksichtigt, dass die bislang südlich dieser Fläche vorgesehene Fläche für Versorgungslagen entfallen ist und in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen wurde. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgeräte insbesondere für Kinder sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig; eine Möblierung mit Sitzbänken und Abfallbehältern ist zulässig.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eingriffsminimierende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen** auf den Baugrundstücken sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur sowie im Nahbereich zu vorhandenen Gehölzbeständen wird zudem im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Schließlich werden zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr weitere Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** getroffen. Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet zunächst mindestens 20 % der Grundstücksflächen des jeweiligen Baugrundstückes mit standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auch innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten zulässig.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein hinreichender Grünanteil bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 orientieren.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Damit sich die künftigen Gebäude im Plangebiet in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Gesamtbreite aller **Dachgauben** eines Gebäudes darf zudem nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage des Plangebietes am Ortsrand auch künftig zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des weitgehend dörflich geprägten Ortsbildes insgesamt beitragen.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie Begrünung von baulichen Anlagen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes wird zudem das städtebauliche Erfordernis gesehen, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr ausdrücklich die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Geländeveränderungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. Veranlasst durch ein konkretes Bauvorhaben hat sich in diesem Zusammenhang auch gezeigt, dass einzelne Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 zu erheblichen Erschwernissen bei einer zweckentsprechenden Bebauung und Grundstücksnutzung führen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche oder, sofern eine Abgrabung erfolgt, der durch die Abgrabung entstandenen Geländeoberfläche zulässig sind. Stützmauern sind flächig und dauerhaft mit heimischen Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sofern im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 im Bereich der jeweiligen Grundstücksgrenzen eine Terrassierung der Geländeoberfläche durch eine versetzte zweite Hangbefestigung auf dem gleichen oder dem unmittelbar angrenzenden Baugrundstück erfolgt, ist zwischen den sich zugewandten Außenkanten beider Hangbefestigungen, gemessen am jeweiligen Schnittpunkt mit der Geländeoberfläche, ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten und innerhalb des zwischen beiden Hangbefestigungen liegenden Bereiches eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen; die Höhe der versetzten zweiten Hangbefestigung beträgt maximal 1,40 m, gemessen vertikal über der Oberkante der ersten Hangbefestigung, sodass in der Summe eine maximale Höhe beider versetzter Hangbefestigungen von insgesamt 3,20 m nicht überschritten wird. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist die Errichtung einer solchen zweiten versetzten Hangbefestigung unzulässig.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

5. 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 Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 ist im Allgemeinen Wohngebiet demnach das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in **Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen** mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit auch den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 die **Vorlaufende Ersatzmaßnahme „Fuldauferrandstreifen“** (Zuordnungsmaßnahme Nr. 13) zugeordnet.

6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Umsetzung einer vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Offenlandbrüter in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme umfasst die Entwicklung eines dreiteiligen Blühstreifen-Komplexes auf dem Flurstück 43, Gemarkung Niederaula, Flur 3. Auf einer Hälfte der Gesamtfläche ist ein einjähriger Blühstreifen anzulegen. Die zweite Flächenhälfte ist in zwei Teile gleicher Größe aufzuteilen. Auf diesen beiden Teilflächen ist eine Kombination aus einem einjährigen Blühstreifen und einer Brache anzulegen. Hierzu ist jährlich jeweils auf einer der Teilflächen ein einjähriger Blühstreifen anzulegen, während die andere Teilfläche als Brache verbleibt; die Nutzung der beiden Teilflächen ist jährlich zu rotieren. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in Form einer CEF-Maßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen kann. Für die Maßnahme ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiete

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Wohnnutzung in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine wesentlichen Veränderungen, da lediglich ein zusätzliches Wohnbaugrundstück im Bereich einer bislang als Versorgungsfläche vorgesehenen Fläche südlich des Spielplatzes ausgewiesen wird.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet kann gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt (Leitungen und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung kann als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, welches an die bestehende Entwässerung des südlich gelegenen Baugebietes „Über der Stedtemühle“ anschließt. In diesen Kanälen wurde der Anschluss bereits berücksichtigt. Das Plangebiet ist auch in den generellen Konzepten der Entlastungsanlagen (SMUSI) berücksichtigt. Die Abwassermengen können in Gänze sachgerecht in der bestehenden Kläranlage behandelt werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege auch künftig nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist vorliegend nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

13. Bodenordnung und Flurbereinigung

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden und Nordwesten des Plangebietes teilweise im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) abzustimmen. Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungs-beschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes Einschränkungen unter anderem bezüglich Änderungen der Nutzungsart, der Beseitigung oder Errichtung von Bauwerken, Gräben, Einfriedungen sowie von Feld- oder Ufergehölzen; die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde ist daher entsprechend einzuholen.

14. Flächenbilanz

Die Nutzungsaufteilung stellt sich als Flächenbilanz wie folgt dar:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**35.377 m²**
Allgemeines Wohngebiet	27.616 m²
Straßenverkehrsflächen	3.785 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“	55 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	1.077 m²
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kaltwärme“	973 m²
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“	21 m²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	738 m²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	1.113 m²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 27.02.2026

Planstand: 27.02.2026

Projektnummer: 25-3149

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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