

Stadt Ulrichstein, Stadtteil Wohnfeld

Begründung

Bebauungsplan

„In der Weidenwiese“- 1. Änderung“

Vorentwurf

Planstand: 02.07.2026

Projektnummer: 25-3129

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

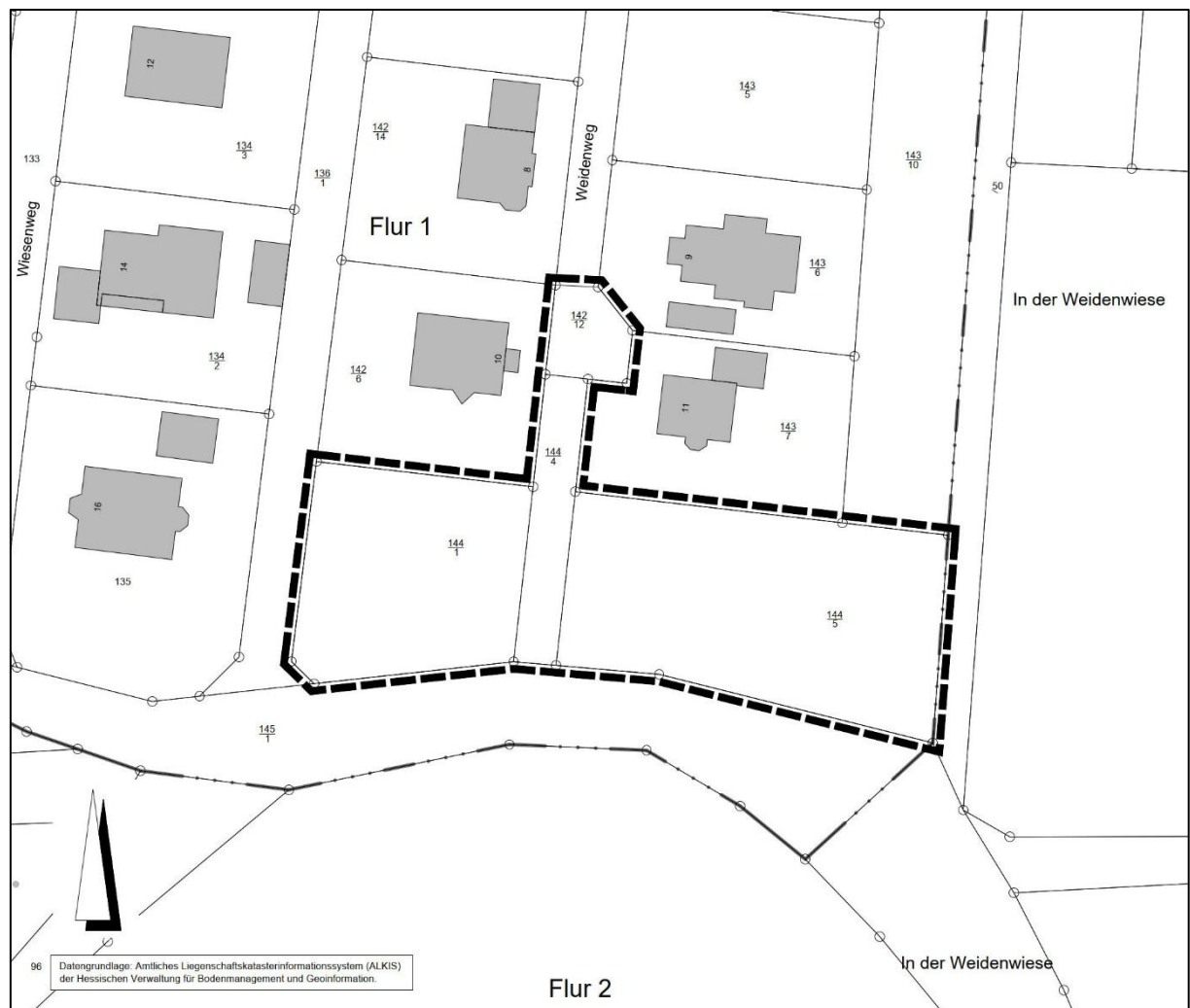
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	14
4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5.1 Dachgestaltung	15
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	15
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	16
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	16
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8.1 Überschwemmungsgebiet	17
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
8.4 Abwasserbeseitigung.....	19
8.5 Abflussregelung	19

8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	21
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
10.	Kampfmittel.....	22
11.	Immissionsschutz	22
12.	Denkmalschutz	22
13.	Bodenordnung.....	22
14.	Flächenbilanz.....	23
15.	Anlagen und Gutachten	23

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

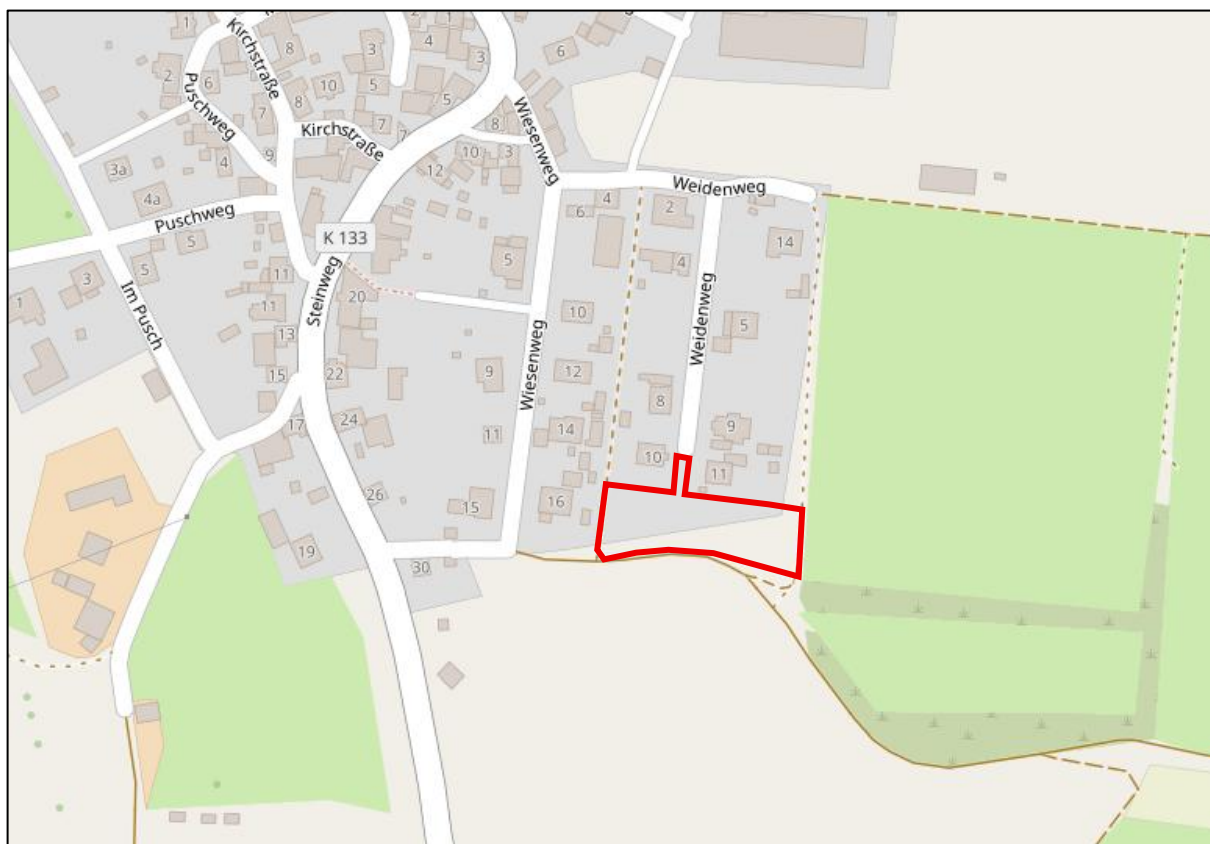
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ulrichstein hat am 20.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Weidenwiese" - 1. Änderung im Stadtteil Wohnfeld im zweistufigen Regelverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Durch die vorliegende Planung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für zwei neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Wohnfeld liegt der Bebauungsplan "In der Weidenwiese" aus dem Jahr 1993. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobst festgelegt. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohnbauplätze geschaffen und der bisherige Bereich des geplanten Streuobstes überplant werden. Planziel ist demnach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Das Planziel gilt analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Wohngebiet rund um die Erschließungsstraße „Weidenweg“ ist bereits überwiegend entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus. Die Planung verfolgt das kommunale Ziel, neue Wohnbauplätze zu schaffen und damit die Voraussetzungen für die weitere Wohnraumentwicklung zu sichern. Darüber hinaus trägt sie zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung und die Vervollständigung der Siedlungsstruktur am Ortsrand bei.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtteiles Wohnfeld und südlich der Straße Weidenweg. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 142/12tlw., 144/1, 144/4 und 144/5, der Flur 1 in der Gemarkung Wohnfeld.

Die zu beplanende Fläche wird derzeit von einer Grünfläche mit einigen Bäumen und Büschen eingenommen. Zudem weist das Flurstück ein Gefälle von Süd nach Nord auf.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftsweg, der auch eine fußläufige Verbindung in den bestehenden Stadtteil darstellt. Weiter südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden grenzt ein allgemeines Wohngebiet und im Westen weitere Wohnbebauung an.

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Nordosten



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 6: Umgebungsbebauung



Abb. 7: Wirtschaftsweg



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 01/2026)

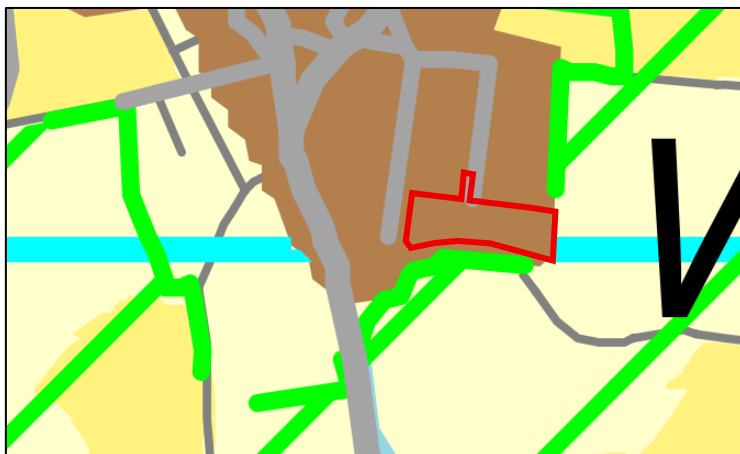
1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Zusätzlich zeigt die Karte, dass das Gebiet im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) liegt. Südwestlich des Plangebietes ist das Trinkwasserschutzgebiet WSG Quellgebiet Wohnfeld Zone III zu verorten. Das Plangebiet selbst ist in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet zu verorten.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) an.

Somit gilt die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet.

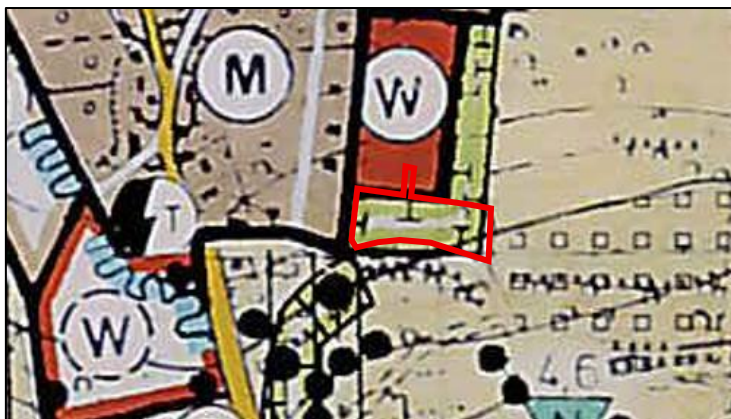
Der Regionalplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2025 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Demnach steht der vorliegenden Planung zunächst kein Ziel der Raumordnung entgegen. Vorliegend soll eine kleinflächige Vervollständigung des Ortsrandes vorbereitet werden.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein aus 1998 stellt für das Plangebiet hauptsächlich eine Fläche für Natur und Landschaft, Kompensationsfläche Bestand dar. Im Bereich der Straße wird kleinflächig Wohnbaufläche Planung dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die derzeitige Darstellung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein 1998



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „In der Weidenwiese“ aus 1993 vor. Hierin wird für das Plangebiet eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt. Zudem wird die Anpflanzungen und der Erhalt von Bäumen festgesetzt über Symbole in der Plankarte festgesetzt. Ein Fußweg verläuft zentral durch das Gebiet.

Abbildung 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „In der Weidenwiese“ von 1993



genordet, ohne Maßstab

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in dem Ursprungsbebauungsplan für das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) auf ein maximales Maß von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) weist ein Maß in Höhe von 0,8 auf. Für eine angemessene Höhenentwicklung wurde die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf Z = II festgesetzt.

Für die wohnbauliche Entwicklung des vorliegenden Plangebietes wird folglich die 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5

BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Abbildung 11: Wohnfeld, Alternativenprüfung



Im Zuge der Alternativenprüfung wurden verschiedene Potenzialflächen im Stadtteil untersucht, um dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen und vorrangig innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen.

Ziel ist es, die bestehende Ortslage durch eine kleinflächige und städtebaulich sinnvolle Arrondierung zu ergänzen. Mit der vorliegenden Planung sollen lediglich zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden. Die Entwicklung schließt an die vorhandene Bebauung und Erschließung an, rundet den Siedlungsrand ab und stellt eine behutsame Ergänzung der bestehenden Ortsstruktur dar.

Die untersuchten Innenentwicklungspotenziale sind derzeit nicht verfügbar bzw. einer kommunalen Entwicklung nicht zugänglich:

- Der mit 1 und 3 gekennzeichnete Bereich befindet sich jeweils in Privateigentum. Die bisherigen Abstimmungen mit den Eigentümern haben keine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft ergeben, sodass die Flächen derzeit nicht aktiviert werden können.
- Der mit 2 gekennzeichnete Bereich ist bislang infrastrukturell nicht erschlossen und steht daher für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung.
- Die mit 4 gekennzeichneten Wohnbaugrundstücke wurden bereits veräußert. Derzeit erfolgen die Bau- sowie die Detailplanung der Vorhaben.
- Die mit 5 gekennzeichneten Wohnbaugrundstücke wurden ebenfalls bereits veräußert und befinden sich mittlerweile in Privatbesitz, sodass sie für eine gemeindliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund bestehen innerhalb des Siedlungsbereiches derzeit keine kurzfristig verfügbaren und mobilisierbaren Flächenreserven. Die geplante Ausweisung stellt daher eine geringe, bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Ortslage dar.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgt zur städtebaulich sinnvollen Arrondierung des bestehenden Ortsrandes und zur Schaffung eines geringfügigen zusätzlichen Wohnraumangebotes. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägt und fügt sich in die bestehende Ortslage ein. Ziel der Planung ist die Schließung einer siedlungsstrukturellen Lücke sowie die Abrundung der vorhandenen Bebauung durch die Entwicklung von lediglich zwei Baugrundstücken. Die Entwicklung trägt dazu bei, eine bedarfsgerechte und maßvolle Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, ohne größere Flächenreserven in Anspruch zu nehmen. So kann zudem die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird einer fingerförmigen Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinein entgegengewirkt. Die bestehende Siedlungsstruktur der westlich gelegenen Parallelstraße wird aufgegriffen und bis zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluss auf gleicher Höhe nach Süden fortgeführt.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.02.2026 Bekanntmachung: 01.07.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13.07.2026 - 14.08.2026 Bekanntmachung: 01.07.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 07.07.2026 Frist 14.08.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ulrichsteiner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Ulrichstein.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

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.

Planziel der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Hierdurch werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vervollständigung der bestehenden Bebauung und die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße.

Zur Gewährleistung einer dem Umfeld angepassten baulichen Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduziert. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine verträgliche Bebauungsdichte vorbereitet und ein abgestufter Übergang zum südlich angrenzenden Außenbereich geschaffen.

Zur Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes werden der Erhalt bestehender Bäume sowie die Anpflanzung zusätzlicher Bäume festgesetzt. Darüber hinaus ist im südöstlichen Teilbereich eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift die prägenden Gestaltungsmerkmale der umgebenden Ortslage auf und gewährleistet so eine harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Rand des Ulrichsteiner Ortsteils Wohnfeld und wird über einer Erweiterung der Straße Weidenweg erschlossen, sodass eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist und nachfolgend Anschluss an die Landesstraße L 3166.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig und für Radfahrer sowie dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Der nächste Haltepunkt Ulrichstein-Wohnfeld befindet sich in 350 m Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Linien VB-65, VB-76, VB-78, VB-79. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „In der Weidenwiese“- 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Weidenwiese“ von 1993 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet begründet sich in der geplanten Wohnnutzung für das Gebiet. Zudem sind angrenzend bereits Wohnnutzungen vorhanden, die über den angrenzenden Bebauungsplan ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen wird. Infolgedessen erfolgt vorliegend eine Fortsetzung der angrenzenden Art der baulichen Nutzung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Dieser Ausschluss jeglicher Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie entsprechende städtebauliche Qualität am östlichen Ortsrand von Wohnfeld bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Auch aufgrund der Ortsrandlage sind diese typischerweise eher platzintensiven und mit höherem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen vorliegend ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das vorliegende Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. WA 1 wird die Grundflächenzahl auf ein maximal zulässiges Maß $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Vorliegend wird hinter der zulässigen GRZ des nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zurückgeblieben, um einen aufgelockerten Übergang zur offenen Landschaft hin vorzubereiten.

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 zur Kappungsgrenze 0,8, und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt $GRZ = 0,6$ überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Vorliegend wird für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl auf ein maximal zulässiges Maß $GFZ = 0,6$ bestimmt. Vorliegend wird hier ebenfalls hinter der Festsetzung des nördlich angren-

zenden Allgemeinen Wohngebietes zurückgeblieben, um einen aufgelockerten Übergang zur offenen Landschaft hin vorzubereiten.

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.

Im Plangebiet werden **Z = II** Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem angrenzenden Allgemeine Wohngebiet übernommen und entspricht der umgebenden Bebauung. Städtebaulich wird somit die bestehende Struktur aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Demnach wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante gemäß der Nutzungsschablone auf der Bebauungsplankarte in Metern über Normalhöhennull auf der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Es werden maximal 386 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Das Gelände hat im Bestand eine Höhe von 376 bis 379 Metern im Bereich der Baufenster. Für die nördlich angrenzende Bebauung wird durch den Ursprungsbebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 8 Metern festgesetzt, sodass vorliegend eine hierauf verträglich abgestimmte Höhenentwicklung vorbereitet wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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. Wie durch den nördlichen abgrenzenden Bestand geprägt werden die Baufenster demnach zur Straße hin orientiert. Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports, Zisternen und Nebenanlagen zulässig. Hierdurch wird zur flexiblen Anordnung auf dem Grundstück beigetragen.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 (z. Fenster, Wintergärten, etc.), der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen 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 Außen-beleuchtung 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.

4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie-anlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen 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 Festsetzung dient der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und damit dem Klimaschutz. Die Möglichkeit, die erforderliche Fläche gebündelt auf einzelnen Gebäuden nachzuweisen, gewährleistet zugleich eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung. Die ausdrückliche Zulässigkeit der Kombination mit Dachbegrünungen unterstützt darüber hinaus eine klimaangepasste Bauweise und fördert die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes.

4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem Allgemeinen Wohngebieten gilt: 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^2 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.

Die in der Plankarte vorhandenen Bäume sind zu pflegen 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. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird zur ökologischen und optischen Aufwertung des Gebietes beigetragen. Vorhandene Einzelbäume sowie der Gehölzbestand im Südosten können so erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Zudem wird so zur Ortsrandeingrünung beigetragen.

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 übrigen Grundstücksbereichen. 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.

5.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer.

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.

Hierdurch wird die umgebende Dachlandschaft aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 Metern 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. Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Durch die Festsetzung wird eine übermäßige optische Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zudem zur optischen Aufwertung beigetragen.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, siehe Artenauswahl. Es gilt je 25m² ein Baum oder je 4 m² ein Strauch (siehe Artenauswahl). Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die Festsetzungen wird zur Durchgrünung des Plangebietes und folglich zur optischen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes beigetragen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

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

Hierdurch wird zur dezentralen Retention beigetragen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann zunächst im Plangebiet gesammelt und als Brauchwasser (bspw. Gartenbewässerung) genutzt werden.

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 Leistungs-

fähigkeit 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 Entwurfsoffenlage.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine 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.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage wird von einer gesicherten Erschließung ausgegangen. Es ist ein Anschluss an die in der Straße „Weidenweg“ liegenden Leitungen und Kanäle vorgesehen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

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

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher 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.

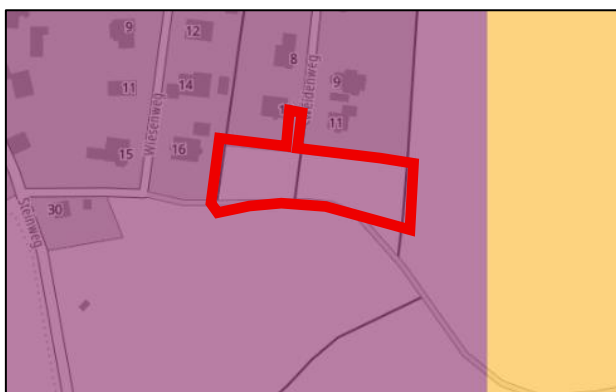
Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

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.

Abb. 12: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 12.03.2026)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb. 13: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 26.02.2026)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das mäßig gefährdete Grünland südlich des Plangebietes entwässert entlang des Wirtschaftswegs der direkt südlich des Gebietes verläuft, die Puffer Fläche dieses Fließpfades reicht in das Plangebiet hinein.

Ansonsten erscheint das Gebiet eher außerhalb des Gefährdungsbereiches zu liegen, basierend darauf, dass die bereits existierenden Häuser nördlich dementsprechend eingestuft sind.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. 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 Hauslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen (ebenfalls Wohnnutzungen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

12. Denkmalschutz

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

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2.637 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	2.260 m ²
Verkehrsfläche	337m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 07/2026

Planstand: 02.07.2026

Projektnummer: 25-3129

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geograph 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 www.fischer-plan.de