

Stadt Hadamar, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“

Entwurf

Planstand: 24.06.2026

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: Adler

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	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	9
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6 Verfahrensart und -stand	11
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	16
3.5 Verkehrsflächen	16
3.6 Grünflächen	17
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	17
3.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes	19
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	20
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	20
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	21
4.4 Begrünung von baulichen Anlagen.....	21
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	21
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	21
6. Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung.....	22
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	23
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	23
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	23
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
8.1 Überschwemmungsgebiete	24
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	24
8.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	27

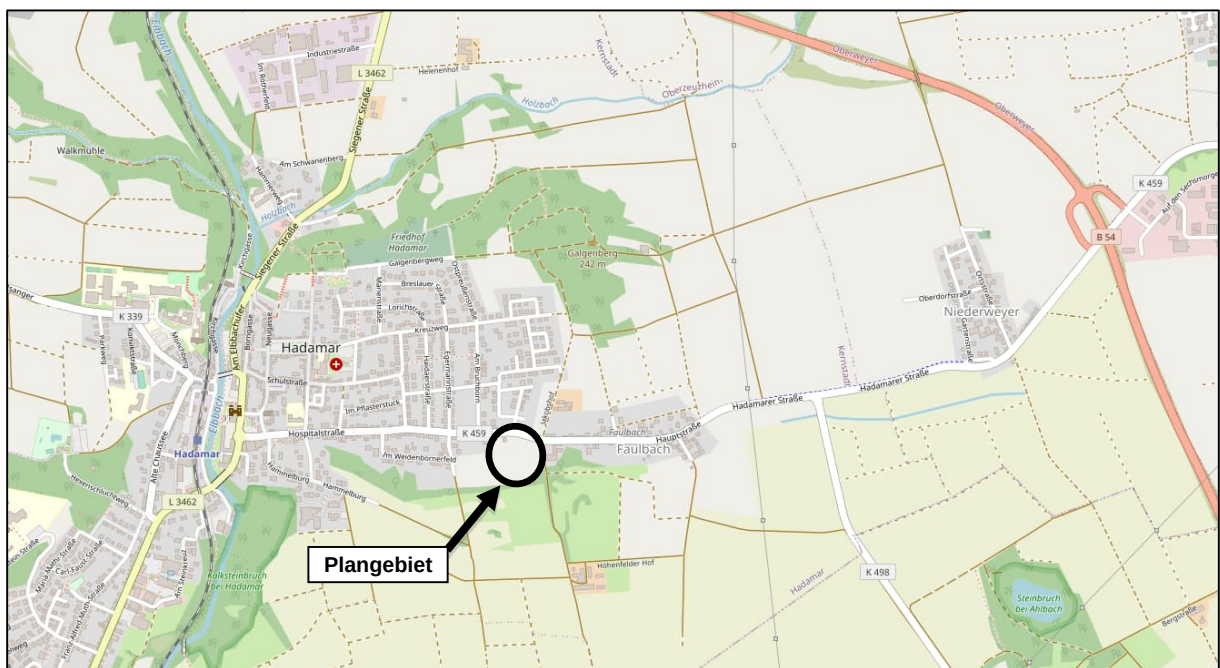
8.4	Abwasserbeseitigung	27
8.5	Abflussregelung	29
9.	Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	30
10.	Kampfmittel.....	31
11.	Immissionsschutz	31
11.1	Trennungsgrundsatz	31
11.2	Schalltechnische Untersuchung	31
11.3	Geruchsimmissionsprognose	32
12.	Denkmalschutz	33
13.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	33
14.	Hinweise und sonstige Infrastruktur	34
15.	Bodenordnung	34
16.	Flächenbilanz	35
17.	Anlagen und Gutachten	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Hadamar besteht im Zuge der Errichtung einer zentralen Sportanlage im Bereich „Auf dem Zipfen“ am Waldrand in Niederhadamar die Möglichkeit, dem aus der Zusammenfassung der örtlichen Sportvereine hervorgegangenen Sportverein Rot-Weiß Hadamar e.V. moderne Spiel- und Trainingsmöglichkeiten in einer Lage zur Verfügung zu stellen, die auch künftig einen leistungsfähigen Sportbetrieb ermöglichen und gewährleisten. Mit dem Neubau des Sportplatzes in Niederhadamar besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, den Bereich des bisherigen und nunmehr aufgegebenen Sportplatzes südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) einer neuen Nutzung zuzuführen. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen daher im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes differenzierte Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Hadamar hat zunächst einen Ausschreibungswettbewerb mit Konzeptvergabe durchgeführt, im Zuge dessen die DEPANT BAUTRÄGER GMBH & Co. KG den Zuschlag zum Grundstückserwerb erhalten hat. So soll das Areal nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt und im Rahmen des Projektes „Wohnen in den Pfeiffersgärten“ entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe als neues Wohnquartier erschlossen und städtebaulich entwickelt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in einer modernen, barrierefreien und energetisch optimierten Bauweise sowie einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen in der Trägerschaft des Vereins Lahn-Kinderkrippen e.V., mit der nicht nur ein zusätzliches Betreuungsangebot und dringend benötigte Betreuungsplätze im Stadtgebiet geschaffen, sondern innerhalb des geplanten Gebäudes auch ergänzende Flächen, etwa für Kinderärzte, Logopädie oder Ergo-Therapie, angeboten werden können.

Das geplante Wohnquartier umfasst zudem verschiedene Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Gemeinschaftsanlagen bei einem zugleich möglichst geringen Anteil an Erschließungsflächen und einem Erhalt vorhandener Grünstrukturen in den Randbereichen des Baugrundstückes.

Städtebauliches Konzept



Quelle: Depant Bauträger GmbH & Co. KG, Stand: 23.01.2026

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage an der Faulbacher Straße“ von 2000. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung sowie die Umsetzung der vorgesehenen Bauwerkskonzeption bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), im Zuge dessen der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan qualifiziert überplant und entsprechend ersetzt wird. Da auch der Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar im Bereich des Plangebietes bislang eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, ist dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend teilräumlich zu ändern. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat daher in ihrer Sitzung am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient das städtebauliche Konzept der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG, auf dessen Grundlage von der Stadt Hadamar der Zuschlag zur Grundstücksvergabe erteilt und das zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend fortgeschrieben und detailliert ausgearbeitet wurde.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hadamar, Flur 31, die Flurstücke 36 teilweise, 48/1, 49/1, 49/2, 50/1 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenberg / Bruchborn II“ von 2017 sowie nicht störendes Gewerbe, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Aussiedlerhof nördlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459)
- Osten: Wirtschaftsweg sowie anschließend landwirtschaftliche Hofstelle und Bebauung beidseits der Faulbacher Straße
- Süden: Wirtschaftsweg sowie anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gewässerlauf des Faulbachs (Gewässer III. Ordnung) mit begleitenden Gehölzstrukturen
- Westen: Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gehölzbeständen sowie Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenberg / Bruchborn II“ von 2017

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,7 ha den Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes einschließlich der baulich bislang ungenutzten und zum Teil mit Gehölzen überstandenen Grün- und Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen. Zur Sicherung der äußeren Erschließung und zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Anbindung des Wohnquartiers wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 170 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordwesten bis rd. 178 m ü.NHN im Osten des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt nach Westen und Südwesten jeweils leicht ab.

Bereich des Plangebietes





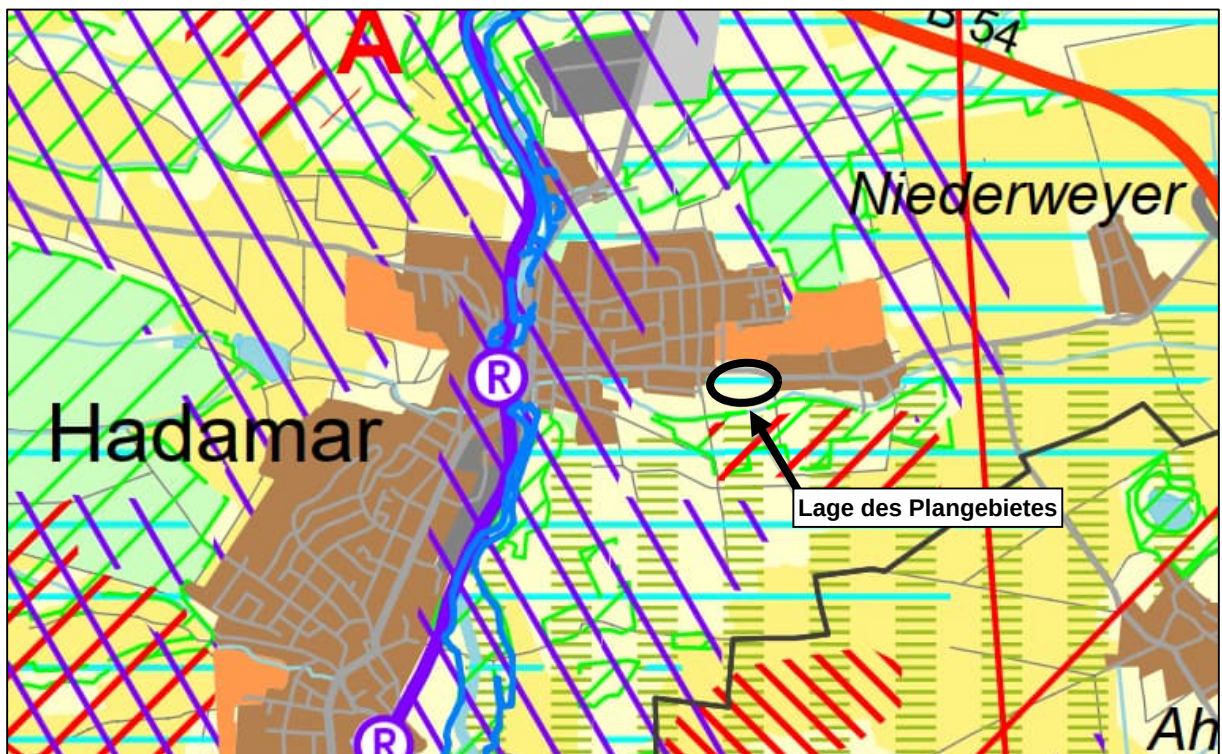
Eigene Aufnahmen (08/2022)

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ fest.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits verdichteten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und im sogenannten unbeplanten Innenbereich darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Übersicht zur Lage freier städtischer Baugrundstücke



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Hadamar verfügt in der Kernstadt derzeit nur noch über drei unbebaute städtische Baugrundstücke. Weitere bislang unbebaute Grundstücke befinden sich entweder in Privateigentum und sind aus Gründen mangelnden Bauinteresses oder fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar, oder es handelt sich um gewidmete Grünflächen oder Freiflächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Freiraumqualität und der damit verbundenen Funktionen wichtig sind, wie beispielsweise öffentliche Grünanlagen und Spielplätze. Zudem kann festgehalten werden, dass viele der als Baulücken betrachteten Grundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind. Schließlich sind manche Flächen mit Lagernutzung oder als Parkplätze Bestandteil von Betriebsflächen oder sie sind als betriebsnotwendige Zufahrtsflächen oder Erweiterungsflächen gesichert. Insgesamt ist das Angebot an möglichen Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang der Kernstadt sehr beschränkt, gleichwohl ist die Stadt Hadamar weiterhin bestrebt, bislang noch unbebaute und grundsätzlich baureife Grundstücke im Innenbereich verfügbar zu machen und einer entsprechenden Bebauung zuzuführen. Zur Sicherstellung einer zügigen Flächenmobilisierung und Vermeidung von Baulücken wird inzwischen bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch vermehrt eine zeitliche Frist zur Realisierung der baulichen Nutzung in entsprechende städtebauliche Verträge oder Bebauungspläne aufgenommen. Dem begrenzten Flächenangebot im Innenbereich steht jedoch eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, insbesondere auch für soziales Wohnen, gegenüber. Der Stadtverwaltung liegen derzeit 20 Bewerbungen bauwilliger Familien vor, während mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich „Pfeiffersgärten“ darüber hinaus mit einer starken zusätzlichen Nachfrage gerechnet wird.

Die letzte größere Siedlungserweiterung in der Kernstadt fand im Jahr 2018 nördlich der Faulbacher Straße im Bereich „Galgenberg / Bruchborn II“ statt. Das Baugebiet ist bereits vermarktet und fast vollständig entwickelt, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Galgenberg / Bruchborn“ im Jahr 1999 verfolgt die Stadt Hadamar das städtebauliche Ziel, die östlich daran anschließenden Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer sowie der Lage eines landwirtschaftlichen Betriebs im östlichen Bereich, ist eine kurzfristige bauliche Entwicklung des Gesamtareals derzeit nicht realisierbar. Die perspektivische Erweiterung des Baugebiets wurde zwar bereits im Bebauungsplan „Galgenberg / Bruchborn II“ konzeptionell berücksichtigt, konnte jedoch aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit bislang nicht in ein förmliches Bauleitplanverfahren überführt werden. Die Stadt Hadamar strebt angesichts der Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen nunmehr, vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen im Außenbereich, die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich baulich bereits in Anspruch genommener und vorgeprägter Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs an.

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung aus raumordnerischer Sicht in den im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ vollziehen. Im zentralen Ortsteil Hadamar sind zwei größere „Vorranggebiete Siedlung Planung“ ausgewiesen, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar bereits teilweise als „Wohnbauflächen, Planung“ dargestellt sind. Innerhalb dieser Bereiche erfolgte jedoch bislang jeweils keine maßgebliche städtebauliche Entwicklung und Erschließung. Wie bereits dargelegt, ist insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer sowie der Lage eines landwirtschaftlichen Betriebs im östlichen Bereich des Vorranggebietes östlich des bestehenden Baugebietes „Galgenberg / Bruchborn“ eine kurzfristige bauliche Entwicklung derzeit nicht möglich. Die Grundstücke im Bereich des im westlichen Anschluss an die Ortslage anschließenden Vorranggebietes liegen ebenfalls nicht im Eigentum der Stadt Hadamar und werden gegenwärtig noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass auch hier eine entsprechende städtebauliche Entwicklung kurzfristig nicht möglich ist. Gleichzeitig steht die Stadt Hadamar gegenwärtig vor der Herausforderung, die künftige Nutzung des aufgegebenen Sportplatzes südlich der Faulbacher Straße zu steuern und die Flächen entsprechend städtebaulich neu zu ordnen. Dieser Bereich ist zwar im Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ vorgesehen und wurde daher auch nicht in der früheren städtischen Wohnsiedlungsflächenplanung berücksichtigt, zumal das städtische Grundstück bisher einer Nutzung als Sportplatz unterlag.

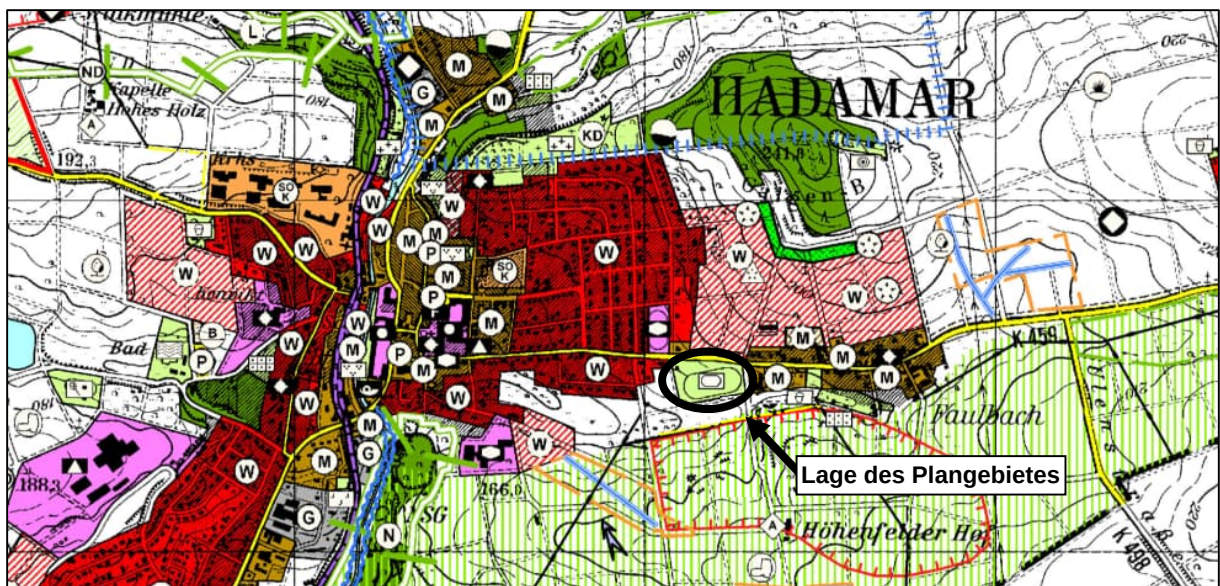
Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit teilweise schon eingeschränkt ist, wohingegen bei der Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen die Belange des Bodenschutzes deutlicher betroffen wären. Somit folgt die mit der vorliegenden Planung angestrebte städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich auch dem städtebaulichen Gebot der Eingriffsminimierung und des sparsamen Umgangs mit zusätzlichen Flächenversiegelungen, zumal eine Entwicklung auf bisher nicht erschlossenen Freiflächen im baulichen Außenbereich mit deutlich höheren Eingriffen verbunden wäre. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen daher im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes kurz- bis mittelfristig differenzierte Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden.

Das im Regionalplan Mittelhessen 2010 überlagernd festgelegte „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ bildet schließlich die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Obertiefenbach, Beselich, ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Hadamar stellt für den Bereich des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Flächennutzungsplan Hadamar



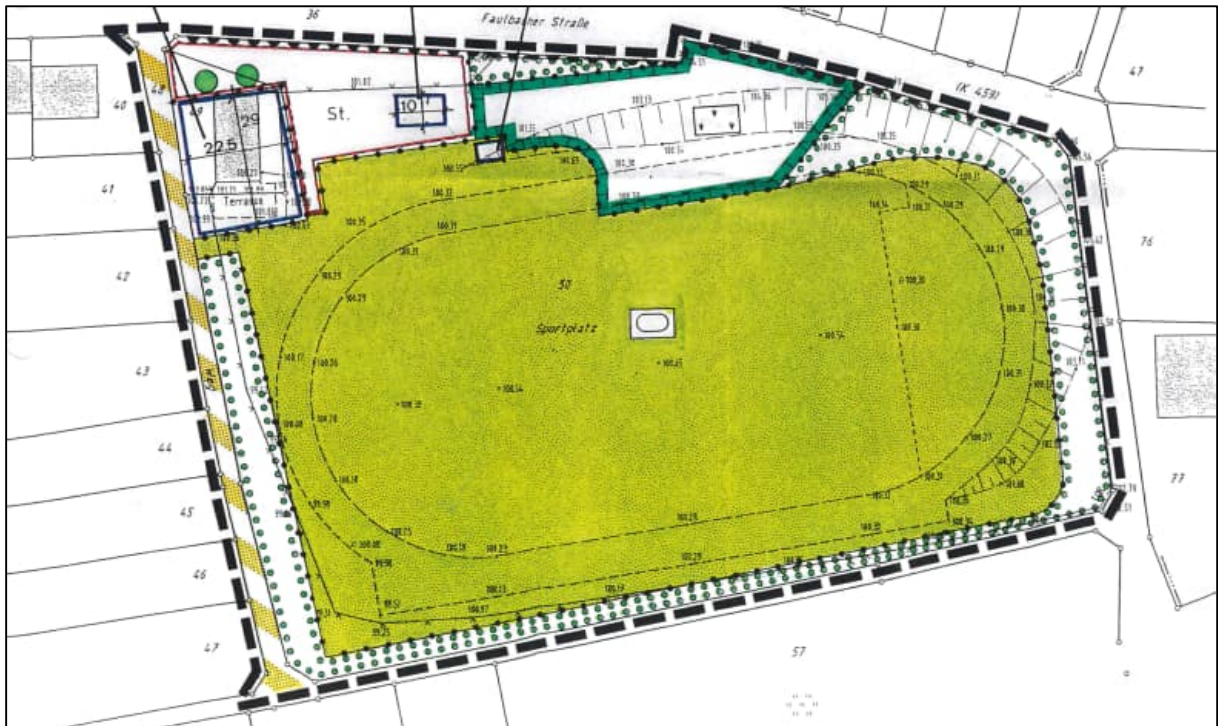
Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenparzelle der Faulbacher Straße (Flurstück 36 teilweise) sowie der gemeindlichen Wegeparzelle im Westen des Plangebietes (Flurstück 48/1) entsprechend geändert. Das Planziel der **Flächennutzungsplan-Änderung** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Sportanlage an der Faulbacher Straße“** von 2000, der hier eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Stellplätze festsetzt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe „Wohnen in den Pfeiffersgärten“ geschaffen und somit das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportanlage an der Faulbacher Straße“ von 2000 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan „Sportanlage an der Faulbacher Straße“ von 2000



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Nördlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gallenberg / Bruchborn II“ von 2017 an das Plangebiet an, der nördlich der Faulbacher Straße zunächst ein Mischgebiet und im weiteren nördlichen Verlauf ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Ein weiterer Teilgeltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich südwestlich des Plangebietes, wo im Bebauungsplan Flächen für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden.

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.

Die Stadt Hadamar ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe „Wohnen in den Pfeiffersgärten“ geschaffen und somit das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit teilweise schon eingeschränkt ist. Auch wird im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet, der Bebauungsplan dient vielmehr einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich südlich der Faulbacher Straße in der Kernstadt und somit im raumordnerisch festgelegten zentralen Ortsteil der Stadt Hadamar. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes differenzierte Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden. Für die Planung sprechen somit auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Geeignete **Alternativflächen** an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen für die vorgesehene Planung derzeit nicht zur Verfügung.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.11.2022 Bekanntmachung: 19.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.04.2024 – 24.05.2024 Bekanntmachung: 17.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 15.04.2024 Frist: 24.05.2024

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 Amts- und Mitteilungsblatt für das Hadamarer Land „Hadamar aktuell“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Hadamar im Bereich südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Ausgehend vom Plangebiet kann eine überörtliche **Anbindung** an die Mainzer Landstraße (Landesstraße L 3462) im weiter westlich gelegenen Stadtgebiet sowie im östlichen Verlauf der Faulbacher Straße an die Bundesstraße B 54 erfolgen. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Hadamar–Sportplatz“ oder „Hadamar–Faulbach“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** soll ausgehend von der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) im Norden des Plangebietes erfolgen und in Gegenlage zur Karl-Wilhelm-Diefenbach-Straße eine Einmündung zum geplanten Wohnquartier als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt geschaffen werden. Die unmittelbar südlich der Faulbacher Straße geplante Bebauung soll über entsprechende Grundstückszufahrten direkt über die Faulbacher Straße erschlossen werden. Zur inneren Erschließung sind innerhalb des geplanten Wohnquartiers Stichstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einem Straßenquerschnitt von mindestens 6 m vorgesehen. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Einmündung zum Wohnquartier ausgehend von der Faulbacher Straße werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

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 Nutzungen 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.

Der Bebauungsplan setzt jedoch im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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. Hingegen werden die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen können im Plangebiet grundsätzlich verträglich untergebracht werden und durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den entsprechenden Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall bauplanungsrechtlich zulässig ist. Hierdurch wird auch das städtebauliche Ziel erreicht, dass entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe innerhalb des geplanten Wohnquartiers bewusst auch die Möglichkeit geschaffen werden soll, unter anderem auch durch sogenannte Co-Working-Konzepte, moderne und wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten zu etablieren und gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zuzulassen.

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 Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden differenzierte Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption differenzierte Grundflächenzahlen mit einem Maß von **GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung entspricht somit im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und geht im Übrigen darüber hinaus, sodass insbesondere aufgrund der innerhalb des Wohnquartiers geplanten Grundstückszuschnitte als Bemessungsgrundlage sowie auch dem insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bestehenden Erfordernis zur Unterbringung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück die Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht wird.

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 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ wird im Bebauungsplan eine maximale Grundfläche von **GR = 80 m²** zugelassen und somit das Maß der zulässigen Versiegelung im Zuge der geplanten Errichtung eines Pavillons als Treffpunkt sowie für kleinere Veranstaltungen in diesem Bereich entsprechend begrenzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption differenzierte Geschossflächenzahlen mit einem Maß von **GFZ = 0,8 bis GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzungen bleiben dabei überwiegend hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglichen aber die Umsetzung der geplanten Bebauung in einer mit dem näheren Umfeld verträglichen Dimensionierung.

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.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend der vorgesehenen Bauungskonzeption sowie auch für die westliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 und das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 mit dem Baufeld für die Kindertagesstätte die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 sowie für den zentraler gelegenen östlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse hingegen auf ein höheres Maß von **Z = III** festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ wird im Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse schließlich auf ein Maß von **Z = I** begrenzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. So wird für das Allgemeine Wohngebiet die jeweils maximal zulässige **Gebäudeoberkante** entsprechend der vorgesehenen Bauungskonzeption mit unterschiedlichen Dachformen und damit jeweils verbundenen Gebäudehöhen differenziert auf ein Maß von **12,0 m, 13,0 m, 14,5 m und 16,5 m** festgesetzt. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

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 setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

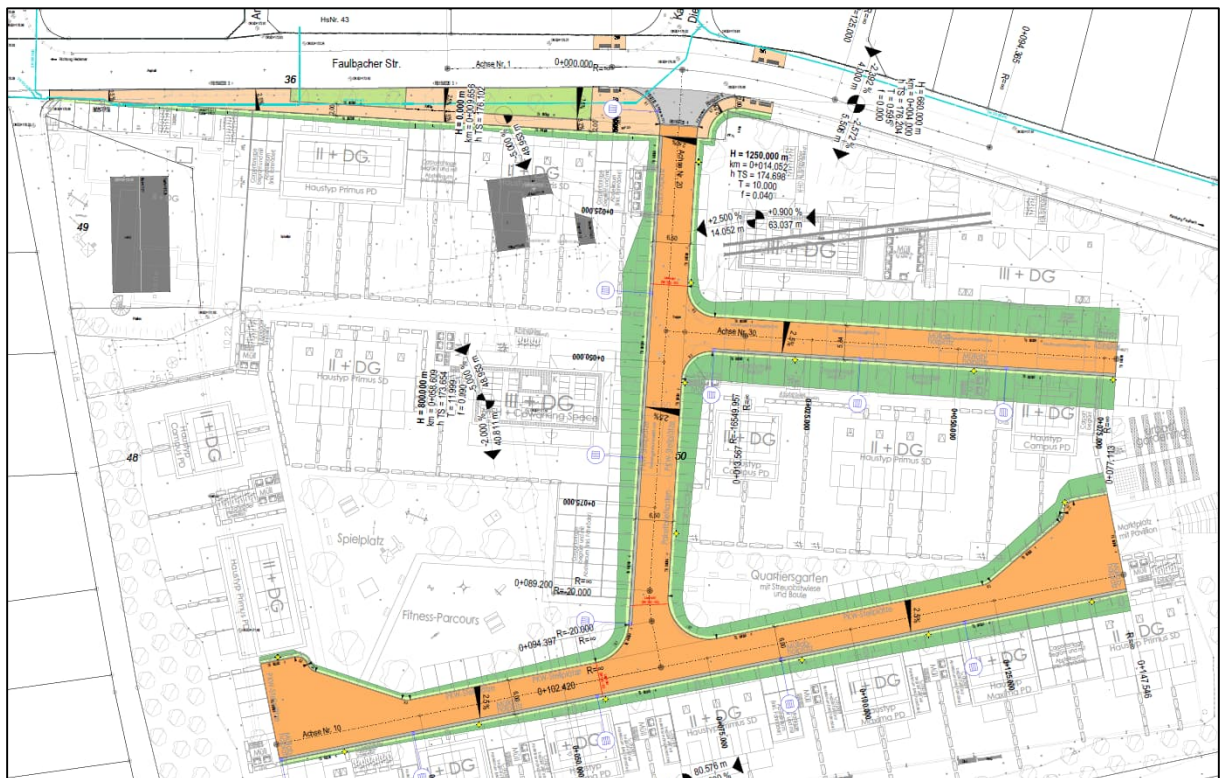
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden entsprechend der geplanten Baukonzeption außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung **Stellplätze** festgesetzt, sodass die entsprechenden Flächen entlang der Verkehrsflächen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in ihrer Lage bestimmt werden. Mit der zeichnerischen Festsetzung werden insofern die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie die diesbezügliche textliche Festsetzung des Bebauungsplanes, nach der innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze zulässig sind, für die bereits verorteten größeren und zusammenhängenden Flächen im Bereich des neuen Wohnquartiers ergänzt. Zudem wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze auch Fahrradabstellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig sind.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Einmündung zum Wohnquartier ausgehend von der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Zur inneren Erschließung sind innerhalb des geplanten Wohnquartiers Stichstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einem Straßenquerschnitt von mindestens 6 m vorgesehen, für die der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich** festsetzt. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,30 m sind zulässig.

Lageplan Straßenbau



Ingenieurbüro Zick-Hessler, Stand: 08.10.2025

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für den bestehenden Weg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes, der in Gegenlage zur Straße Am Bruchborn auch die Erschließung der dort vorhandenen Bebauung ermöglicht, erfolgt zunächst die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Erschließungsweg** sowie im weiteren südlichen Verlauf überwiegend einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg**, sodass die Erschließungsfunktion der bestehenden Wegeparzelle (Flurstück 48/1) bauplanungsrechtlich gesichert wird. Der Einbezug der Wegeparzelle folgt im Übrigen dem Umstand, dass hier ein bestehender Regenwasserkanal mit einer Nennweite von DN 700/500 verläuft, an den auch das im Bereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser angeschlossen werden soll. Gleichwohl bleibt der Bereich der Wegeparzelle auch künftig im Wesentlichen im derzeitigen Zustand erhalten; ein entsprechender Ausbau in Verbindung mit einer zusätzlichen Versiegelung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Ferner werden im südlichen Bereich des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Stellplätze** festgesetzt, sodass auch die hier nicht im jeweiligen Teilbaugebiet gelegenen Flächen für den ruhenden Verkehr bauplanungsrechtlich gesichert werden und nicht innerhalb der hier jeweils angrenzenden privaten Grünflächen liegen.

Schließlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Angrenzer die zur **Herstellung des Straßenkörpers** notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen auf ihren Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten Baukonzeption drei größere private Grünflächen fest, die als Gemeinschaftsflächen insbesondere dem Aufenthalt und der Freizeitgestaltung sowie der gärtnerischen Betätigung der Bewohnerschaft des neuen Wohnquartiers dienen sollen. Vorgeesehen ist zum einen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Multifunktionsfläche**, in der Gemeinschaftsgärten und zweckgebundene bauliche Anlagen, die der Freizeitnutzung dienen, sowie befestigte Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen zulässig sind. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzstufen, Pflanzkübel, Abfallbehälter und Spielgeräte ist zulässig. Zum anderen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Quartiersgarten** festgesetzt, die mit Hochstamm-Obstbäumen bepflanzt wird und innerhalb derer befestigte Fußwege und Aufenthaltsplätze sowie Spielflächen zulässig sind. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzbänken, Abfallbehältern und Spielgeräten ist hier ebenfalls zulässig. Schließlich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spiel- und Bewegungsgarten** festgesetzt, innerhalb derer Spiel- und Sportgeräte sowie befestigte Fußwege zulässig sind. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzbänken und Abfallbehältern ist auch hier zulässig.

3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört die Festsetzung zur **wasserdurchlässigen Befestigung** von oberirdischen, nicht überdachten Pkw-Stellplätzen mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen sowie Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Nahbereich zu strukturreichen Grün- und Freiflächen mit einer grundsätzlichen Habitataeignung für unterschiedliche Tierarten sowie auch zur Vermeidung von Lichtemissionen wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** 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. Leuchtmittel sind dabei technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Außenbeleuchtung darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind 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 beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie 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 Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 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 entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt mindestens 40 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ sind mindestens 15 regionaltypische Hochstamm-Obstbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.

- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht angestrebte Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht und ein Beitrag für eine aus stadttökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene Durchgrünung im Plangebiet geleistet werden.

Schließlich wird im Bebauungsplan 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.

3.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

An das Plangebiet grenzen Wohn- und Mischgebietsflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Daraus leitet sich eine Geräuschvorbelastung ab, wonach in der Abwägung der städtebaulichen Planung auch Lärmschutzbefange zu prüfen sind. Daher erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK MBH & CO. KG eine **Schalltechnische Untersuchung** hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Mit dem Gutachten werden die Lärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die unterschiedlichen Lärmquellen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus werden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen angegeben und festgelegt.

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung von Gebäuden zum **Schutz vor Außenlärm** die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume derart auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den entsprechenden Übersichtskarten in Form von Lärmpegelbereichen zu entnehmen.

Bei einer Außenlärmbelastung von nachts größer gleich 50 dB(A) ist in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) geringere maßgebliche Außenlärmpegel anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (DIN 4109-2:2018-01) reduziert werden.

Änderungen können sich auch dann ergeben, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (DIN 4109-2:2018-01) vom Januar 2018 können beim Bauamt der Stadt Hadamar, II. Stock im Rathaus, eingesehen werden.

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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen, während gleichzeitig auch ausdrücklich moderne Dachformen zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ferner wird 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.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit Sichtschutzelementen zu umgeben sind.

4.4 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer sowie aus stadtökologischer Sicht wird festgesetzt, dass geschlossene Wandflächen von freistehende **Nebenanlagen** sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubhecken abzapflanzen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung 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 sowie artenreicher Ansaaten, gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist. Darüber hinaus 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 eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung 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. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen von Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten 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 den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung

Entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption werden die geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht real geteilt, sondern nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) als Wohnungseigentumsgemeinschaften gegliedert. Formal sind die Reihenhausböcke somit als Mehrfamilienhäuser anzusehen, sodass auch für diese Gebäude nach der rechtsgültigen Satzung der Stadt Hadamar über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) zwar nur ein Stellplatz pro Wohnung, dafür aber zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen wären. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan abweichend von § 4 Abs. 1 i.V.m. Ziffer 1.2.1 der Anlage 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung festgesetzt, dass für Mehrfamilienhäuser nicht zwei zusätzliche Besucherstellplätze je sechs Wohneinheiten, sondern für alle Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 15 **Besucherstellplätze** im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes herzustellen sind.

Darüber hinaus sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der geplanten Baukonzeption außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen größere und zusammenhängende Stellplatzanlagen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden hierfür überwiegend Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Mit der zeichnerischen Festsetzung werden insofern die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie die diesbezügliche textliche Festsetzung des Bebauungsplanes, nach der innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze zulässig sind, für die bereits verorteten größeren und zusammenhängenden Flächen im Bereich des neuen Wohnquartiers ergänzt.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Stadt Hadamar über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend und von dort anfahrbar, pro Grundstück jedoch nur eine Stellplatzanlage mit einer Straßenfrontlänge von höchstens 10,00 m (maximal 4 Stellplätze) zulässig. Für alle anderen Fälle sind Stellplatzanlagen mit separaten Zufahrts- und Abfahrtsmöglichkeiten von und zum Straßenraum vorzusehen. Damit die geplante Errichtung der entsprechenden Stellplatzanlagen im Bereich der geplanten und unmittelbar von der Faulbacher Straße anfahrbaren Kindertagesstätte sowie entlang der Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Wohnquartiers auch im Zuge einer öffentlichen Widmung umgesetzt werden kann, wird im Bebauungsplan eine von der rechtsgültigen Stellplatz- und Ablösesatzung abweichende Festsetzung getroffen.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass abweichend von § 4 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende und von dort anfahrbare Stellplatzanlagen mit einer **Straßenfrontlänge** von mehr als 10,00 m für mehr als vier Stellplätze pro Grundstück zulässig sind.

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 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 wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 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. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich vertraglich 161.374 Ökopunkte aus der Maßnahme „Nutzungsverzicht in einem Eichenwald“ des Forstamtes Weilburg (Hessen Forst) in der Forstabteilung 578A1, Stadt Weilburg, Gemarkung Waldhausen, Flur 7, Flurstück 16, zugeordnet.

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen enthält.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Stockente und Teichrohrsänger, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Haselmaus und artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigelegt sind.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist demnach die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Arten Heckenbraunelle und Zwergfledermaus innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) erforderlich.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren. Gebäude und Gebäudeteile (Schuppen, Unterstände), die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbrucharbeiten durch eine qualifizierte Person auf Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Schließlich ist innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) mindestens ein geeigneter Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermäuse anzubringen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren und entsprechend zu pflegen. Die genauen Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im 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.

8.1 Überschwemmungsgebiete

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Im Bereich der Baugebietszufahrt von der Faulbacher Straße erfolgt der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Von dort aus wird eine Versorgungsleitung DN 100 in die Haupteerschließungsstraße verlegt. Die drei geplanten seitlichen Stichstraßen werden mittels Stichleitungen DN 100 von der Haupteerschließungsstraße aus versorgt. Eine Erschließung mittels Ringleitungen ist aufgrund des Straßen- und Grundstückszuschnittes nicht möglich. Bedingt durch die Lage der Hausanschlussleitungen ist jedoch eine kontinuierliche Abnahme gegeben, sodass es zu keiner Stagnation und daraus resultierender Verkeimung kommen kann. Am Ende der Stichleitungen wird jeweils ein Spülhydrant zur Entlüftung und Spülung des Netzes vorgesehen. Direkt hinter dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ein Wasserzählerschacht geplant, da das Areal im Eigentum des Bauträgers verbleibt und nicht an die Stadt Hadamar übergeben wird. Drei weitere Zählerschächte sind jeweils am Beginn der Stichstraßen vorgesehen.

Die erforderliche Löschwassermenge von maximal 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden für das geplante Baugebiet wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz abgedeckt. Im Zuge der Vorplanung der Erschließungsmaßnahmen wurde im Bereich des vorhandenen Schieberkreuzes in der Kreuzung Faulbacher Straße / Karl-Wilhelm-Diefenbach-Straße am dortigen Hydranten eine Leistungsmessung durchgeführt. Die gemessenen Durchflusswerte lagen zwischen 1.814 l/min und 1.841 l/min und somit über den Anforderungen des Brandschutzes. Da im geplanten Baugebiet ähnliche bzw. bessere Druckverhältnisse zu erwarten sind, stehen über die geplanten Hydranten zusätzliche Entnahmepunkte zur Verfügung, um die erforderlichen Radien abzudecken.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind jedoch in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern, z.B. durch geothermische oder sonstige Anlagen, Tiefeneingriffe vorgesehen werden, so kann hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich werden.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“ der Gemeinde Beselich (WSG-ID 533-002). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 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 Pkw-Stellplätzen, den 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 und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Anhand von zwei Versickerungsversuchen wurde die Durchlässigkeit der natürlichen bindigen Ablagerungen der angesprochenen Arenberger Schichten geprüft. Die erbohrten natürlichen Bodenmaterialien sind nach der ermittelten bzw. angenommenen Wasserdurchlässigkeit als „untergeordnet durchlässig“ (sandige Zwischenlagen der Arenberger Schichten) und ganz überwiegend als „schwach“ bis „sehr schwach durchlässig“ (Arenberger Schichten) und als „sehr schwach durchlässig“ (Hang- und Lößlehme) zu bezeichnen. Aufgrund des hohen Feinkornanteils (Ton, Schluff) in den erkundeten natürlichen Bodenmaterialien von Hang- und Lößlehm sowie den Ablagerungen der Arenberger Schichten und der damit verbundenen geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der Materialien wird gutachterlich von einer gezielten Versickerung in diese Schichten abgeraten. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten Pkw-Stellplätzen und den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird zumindest sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Bei allen gutachterlich empfohlenen Bodenverbesserungsverfahren ist mit Bauwerkssetzungen von erfahrungsgemäß weniger als 2,0 cm zu rechnen. Bei nicht vollständiger Nachverdichtung der vorhandenen Auffüllungen direkt unterhalb des geplanten Neubaus besteht generell ein Restrisiko für Setzungsschäden, sodass gutachterlich empfohlen wird, die gesamte Auffüllung unter dem Fußboden zu verbessern.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Während den Außenarbeiten wurde in nicht allen Aufschlüssen messbares Grundwasser angetroffen. Weiterhin gaben aufgeweichte bzw. nasse Auffüllungs- und natürliche Bodenmaterialien einen weiteren Hinweis auf zumindest zeitweise vorhandenes Schichtwasser.

Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich erfahrungsgemäß um Hangschichtwasser, welches sich innerhalb gut durchlässiger Schichten bewegt und sich auf weniger durchlässigen Bodenmaterialien aufstaut. In niederschlagsreichen Witterungsperioden sowie insbesondere während des Winterhalbjahres ist mit dem vermehrten Auftreten von Schicht- und Stauwasser innerhalb der angebotenen Auffüllungs- und natürlichen Bodenmaterialien zu rechnen. Nach den Untersuchungsergebnissen wurde messbares Schichtwasser vor allem auf einer Höhe von ca. 168,5 bis 169,8 m ü.NHN angetroffen. Unter Berücksichtigung eines üblichen Aufschlags von 1,0 m auf diesen Schichtwasserbereich ist von einem vorläufigen Bemessungswasserstand von maximal 170,8 m ü.NHN auszugehen.

Im Hinblick auf die festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse werden bei den angenommenen Aushubtiefen und den gemessenen Wasserständen grundwasserhaltende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Jedoch befindet sich weiter südlich des Plangebietes der Gewässerverlauf des Faulbaches (Gewässer III. Ordnung).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

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.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

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 Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

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.

Entwässerung im Trennsystem

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Gemäß der von ZICK-HESSLER INGENIEURE erstellten ingenieurtechnischen Erschließungsplanung wird das anfallende Schmutzwasser in einem separaten Kanal mit einer Nennweite von DN 250 gesammelt und in Richtung der südwestlichen Wendeanlage abgeleitet. Dort fließt das Schmutzwasser einer Hebeanlage zu und wird über eine Druckleitung DN 140 in einen Energieumwandlungsschacht im Bereich der Baugebietszufahrt gepumpt. Von dort fließt das Schmutzwasser dann im Freispiegelgefälle in den vorhandenen Abwassersammler DN 600 des Abwasserverbandes Limburg in der Faulbacher Straße. Eine komplette Entwässerung des geplanten Baugebietes im Freispiegelgefälle ist aufgrund der vorherrschenden Topografie und der Lage der Anschlusskanäle nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen DN 300 bis DN 400 gesammelt und ebenfalls in Richtung der südwestlichen Wendeanlage abgeleitet, in einer Rückhalteanlage gesammelt und gepuffert. Die Rückhalteanlage wird als Kunststoff-Boxensystem hergestellt und verfügt über ein Rückhaltevolumen von ca. 230 m³. Von dort wird das Regenwasser auf eine Menge von maximal 5 l/s gedrosselt (Drosselspende 2 l/s*ha) und an den Regenwasserkanal, welcher im vorhandenen Wirtschaftsweg westlich des geplanten Baugebietes verläuft, abgeleitet. Der Regenwasserkanal entwässert das nördlich der Faulbacher Straße gelegene Baugebiet und mündet ca. 50 m südlich des Anschlusspunktes aus dem geplanten Baugebiet in das bestehende Regenrückhaltebecken. An dem vorhandenen Rückhaltebecken und der dort verbauten Drosseleinrichtung müssen aufgrund der geringen Wassermenge grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen werden, sodass lediglich der bestehende Einleiteantrag angepasst bzw. ein Änderungsantrag gestellt wird.

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 Pkw-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.

9. 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 im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Gemäß den Ergebnissen der Außenarbeiten und der geologischen Karte wird der gewachsene Untergrund im Untersuchungsgebiet von quartären Hanglehmen und Lößlehmen gebildet. Direkt darunter folgen die überwiegend tonigen Ablagerungen der Arenberger Schichten aus dem Tertiär in größerer Mächtigkeit. Als jüngste Ablagerungen wurden anthropogene Auffüllungen vor allem aus der Geländeanschlüttung erbahrt. Gemäß der Geländeansprache können im Wesentlichen folgende Bodenhorizonte unterschieden werden:

- Oberboden, aufgefüllt
- Oberflächenbefestigung
- Auffüllung
- Hanglehm

- Lößlehm
- Arenberger Schichten

Die punktuelle Untersuchung des Geländes mittels Ramm- und Rammkernsondierungen ergibt insgesamt ein repräsentatives Bild von der Untergrundsituation. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Bezug auf die Schichtenbeschreibung und die angegebenen Schichtgrenzen Abweichungen zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten ergeben. Darüber hinaus wird auf die Baugrunduntersuchung verwiesen, die der Begründung als **Anlage** beigelegt ist.

10. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 02.05.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

11.1 Trennungsgrundsatz

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 geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

11.2 Schalltechnische Untersuchung

An das Plangebiet grenzen Wohn- und Mischgebietsflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Daraus leitet sich eine Geräuschvorbelastung ab, wonach in der Abwägung der städtebaulichen Planung auch Lärmschutzbelange zu prüfen sind. Daher erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK MBH & CO. KG eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.

Mit dem Gutachten werden die Lärmeinwirkungen auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die unterschiedlichen Lärmquellen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus werden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen angegeben und festgelegt.

Nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten sind seitens des Gutachters als maßgeblich schall-emittierende Betriebe eine Kfz-Werkstatt und ein landwirtschaftlicher Betrieb begutachtet worden. Dabei zeigt sich die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Maßgebliche Schallquelle ist im Übrigen die Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz für die zur Straße gewandten Fassaden. Aus schalltechnischer Sicht ist das Plangebiet aufgrund der Geräuschvorbelastung nicht uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar, sodass Maßnahmen vorzusehen sind, welche einen ausreichenden Schutz gegenüber dem in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm bieten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Gutachtens beschrieben.

Im Ergebnis sind insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 erforderlich. Die zur Straße gewandten Fassaden der ersten Bauzeile liegen in dem Lärmpegelbereich IV. Die West- und Ostfassaden der Gebäude der ersten Bauzeile liegen in den Lärmpegelbereichen III bis IV. Die Nordfassaden der zweiten Bauzeile liegen in den Lärmpegelbereichen II bis III. Die Südseiten der Gebäude der ersten und zweiten Bauzeile sowie alle übrigen Fassaden der Gebäude liegen in dem Lärmpegelbereich II.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen daher vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Ein Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch unter anderem über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen insbesondere auch zur Ableitung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der Begründung als **Anlage** beigelegt ist.

11.3 Geruchsimmissionsprognose

Aufgrund der unmittelbar östlich sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, wurde hinsichtlich möglicher Einflüsse vorhandener Tierhaltungen auf das Plangebiet eine Geruchsimmissionsprognose mit Berechnungen zu den Geruchsemissionen und deren Bewertung erstellt. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bzw. der Anhang 7 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) führt für Geruchsimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten einen Richtwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden ein. Gutachterlich wurden zwei Varianten betrachtet und geprüft. Variante 1, welche ein Betrieb mit reduzierter Tierzahl ohne technische Maßnahmen prognostiziert und Variante 2, in welcher dieser Betrieb technische Aufrüstungen an seinen Stallgebäuden vornimmt. Beide Darstellungen zeigen, aufgrund der Windrichtung und des Geländeverlaufs sowie der Quellart, hohe Immissionswerte im direkten Nahbereich zu den tierhaltenden Betrieben und deren Ausbreitung in der Fläche. Im Ergebnis zeigt die Auswertung der Geruchsimmissionen, verursacht durch die vorhandene Tierhaltung im Umkreis des Plangebietes, im Plangebiet in der Variante 1 Geruchsimmissionen zwischen 2 bis maximal 12 % der Jahresstunden. Allerdings sind die mit 12 % der Jahresstunden betroffenen Flächen lediglich Randflächen, die keine Orte aufweisen, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, das heißt es sind keine Wohnbauflächen betroffen. In allen Bereichen mit Wohnbauflächen wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von maximal 10 % der Jahresstunden sicher eingehalten. In der Variante 2 werden auf den Flächen des Plangebietes Geruchsimmissionen in Höhe von 2 bis maximal 7 % der Jahresstunden erreicht. Der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden wird somit auch in dieser Variante sicher eingehalten.

12. 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).

13. 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.

14. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.04.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Dabei kann es sich teilweise um mehrzügige Kabelformsteinanlagen, Schutzrohranlagen bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sofern im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist die Telekom Technik GmbH sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüfmaßnahmen und gegebenenfalls notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten ist. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, in Verbindung zu setzen.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.05.2024 darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung des Plangebietes Errichtung einer **Transformatorstation** mit den Abmessungen 3,60 m x 1,50 m x 2,50 m (Länge x Breite x Höhe) erforderlich ist, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 6,70 m x 4,65 m (Länge x Breite) in Anspruch genommen wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei **Baumanpflanzungen** im Bereich von **Versorgungsanlagen** der Syna GmbH der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 27.05.2024 darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes im Gebiet von vier Bergwerksfeldern liegt, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde (eins angezeigt, drei erloschen). Nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten jedoch außerhalb des Plangebietes stattgefunden.

15. Bodenordnung

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

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	27.188 m²
Allgemeines Wohngebiet	18.421 m²
Straßenverkehrsflächen	2.779 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.304 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	600 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“	70 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplätze“	255 m²
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“	28 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“	733 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“	513 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsgarten“	1.485 m²

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 24.06.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 11.11.2025
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, Stand: 06.03.2026
- Geruchsmissionsprognose, Michael Herdt Ingenieure, Stand: 20.12.2023
- Baugrunduntersuchung, Geonorm GmbH, Stand: 23.02.2024

Planstand: 24.06.2026

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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