

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Begründung

Bebauungsplan

„Dollenstück IV“

Entwurf

Planstand: 18.08.2026

Projektnummer: 25-3025

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	8
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen	12
1.7 Verfahrensart und -stand	14
1.8 Änderungen zum Entwurf	15
2. Städtebauliche Konzeption	15
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
4. Inhalt und Festsetzungen	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
4.4 Öffentliche Grünflächen	25
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
4.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	28
4.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes	28
4.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
4.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	31
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	31
5.1 Dachgestaltung	31
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	32
5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern	32
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	32
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	33
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	34
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	34

7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	34
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	35
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	36
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	37
9.1	Hochwasserschutz.....	37
9.2	Wasserversorgung.....	37
9.3	Grundwasserschutz	39
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	41
9.5	Abwasserbeseitigung.....	41
9.6	Abflussregelung	44
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	45
11.	Technische Infrastruktur	47
12.	Kampfmittel.....	48
13.	Immissionsschutz	48
13.1	Trennungsgrundsatz	48
13.2	Schallschutzkonzeption	49
14.	Denkmalschutz	49
15.	Bodenordnung.....	50
16.	Flächenbilanz.....	50
17.	Anlagen und Gutachten	51

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

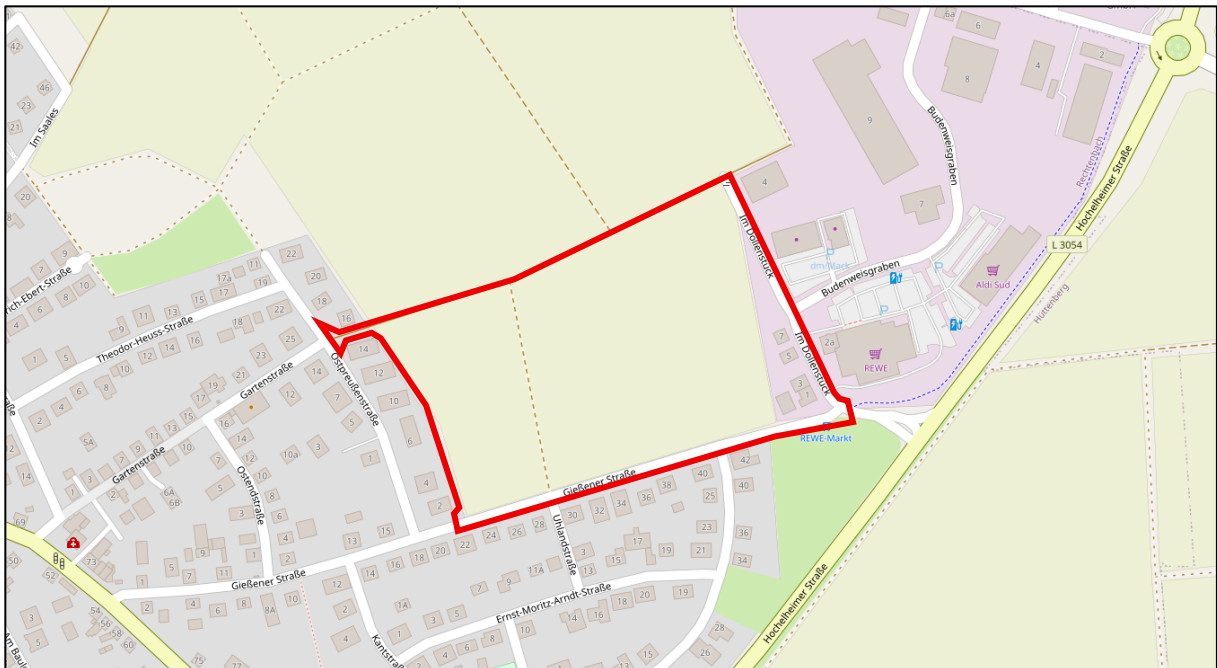
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 24.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“ im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach beschlossen.

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

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

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

Abb. 1: Lage des Plangebietes



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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung liegt im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach, nördlich der Gießener Straße. Er ist der Übersichtskarte 1 (Abb. 2a) zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 19 die Flurstücke 156/14, 156/15, 156/23, 156/26, 156/27, 156/32, 156/33, 165/2tlw., 166/2, 166/3, 167/2tlw., 167/4, 167/5, 168, 169 – 181,

182/1, 183/1, 183/2, 184/1, 185/1, 186/1, 188/1, 189/1, 190/1, 191/1, 192/1 sowie Flurstück 296 in der Flur 9.

Abb. 2a: Übersichtskarte



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung umfasst darüber hinaus einen Bereich östlich des Ortsteiles Rechtenbach, östlich der L 3054 einmal nördlich und einmal südlich der L 3360. Dieser ist der Übersichtskarte 2 (Abb. 2b) zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Kleinrechtenbach, Flur 10, für den nördlichen Bereich die Flurstücke 167, 168/1 und 169/1 sowie für den südlichen Bereich das Flurstück 189/1. Hier sind das Regenrückhaltebecken und eine Fläche für Natur und Landschaft geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus weitere Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, die nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung sind und in den Übersichtskarten 3 bis 7 dargestellt werden. Die Übersichtskarte 3 (Abb. 2c) umfasst in der Gemarkung Reiskirchen, Flur 6, das Flurstück 183. Die Übersichtskarte 4 (Abb. 2d) umfasst in der Gemarkung Weidenhausen, Flur 1, das Flurstück 184. Die Übersichtskarte 5 (Abb. 2e) umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 21, das Flurstück 60. Die Übersichtskarte 6 (Abb. 2f) umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 18, das Flurstück 17. Die Übersichtskarte 7 (Abb. 2g) umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach, Flur 19, das Flurstück 125.

Die Übersichtskarte 8 (Abb. 2h) dient der besseren räumlichen Einordnung und stellt alle Geltungsbereiche zusammenfassend dar.

Abb. 2b: Übersichtskarte 2

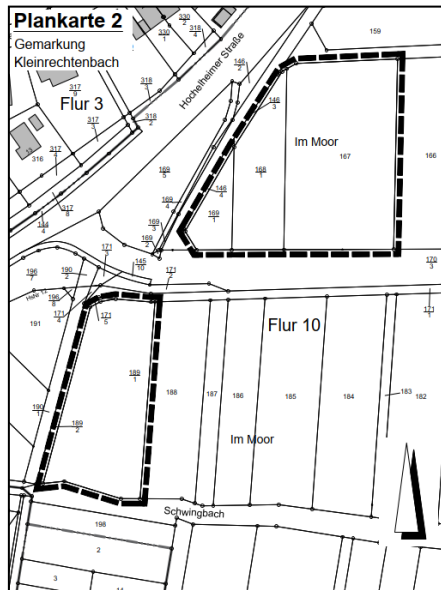


Abb. 2c: Übersichtskarte 3

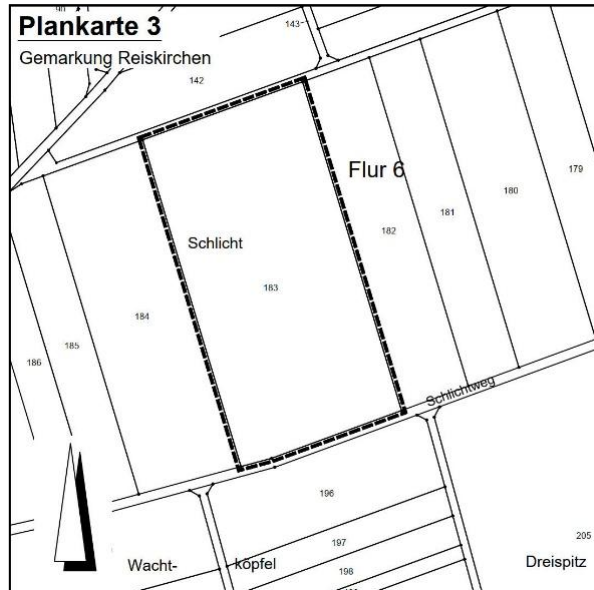


Abb. 2d: Übersichtskarte 4

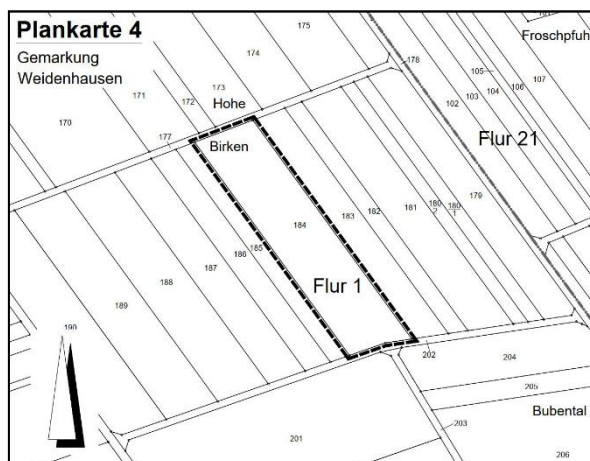


Abb. 2e: Übersichtskarte 5

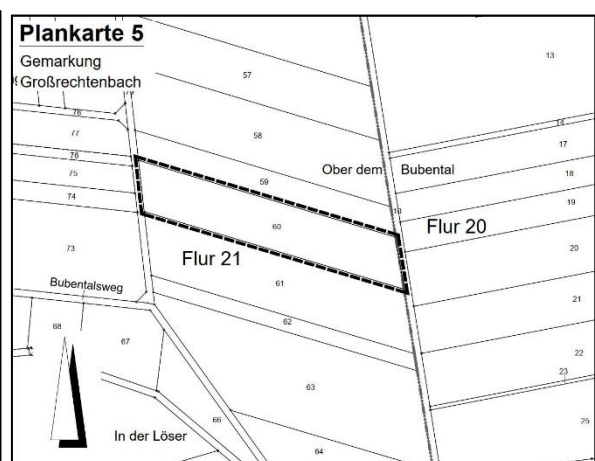


Abb. 2f: Übersichtskarte 6

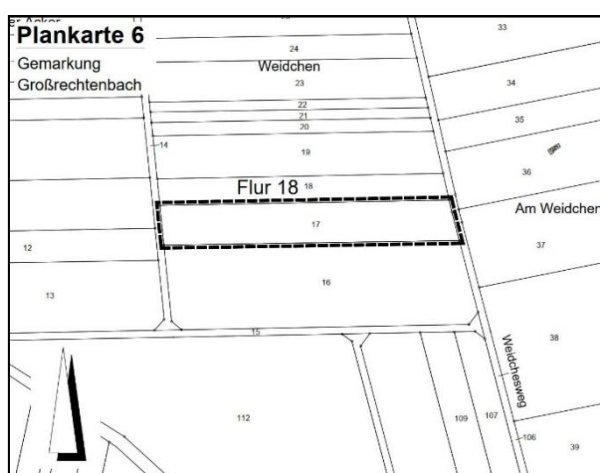


Abb. 2g: Übersichtskarte 7

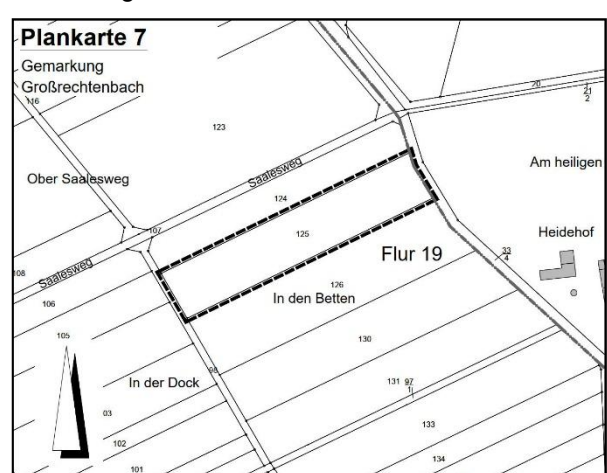
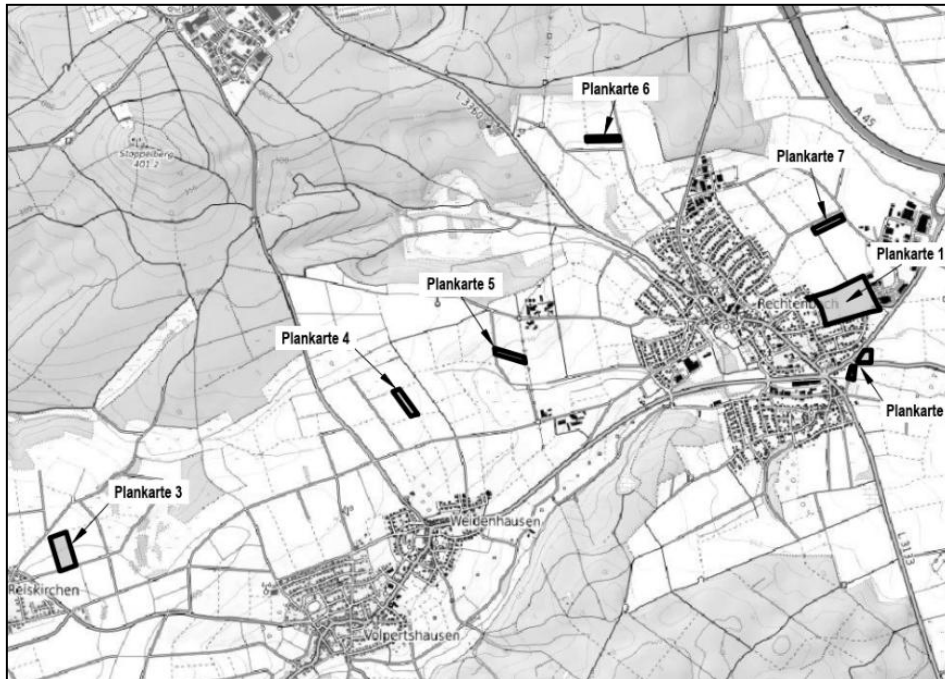


Abb. 2h: Übersichtskarte 8



Genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Abb. 7: Plangebiet, Blickrichtung Westen



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

Quelle: Eigenes Archiv 2025

1.3 Regionalplanung

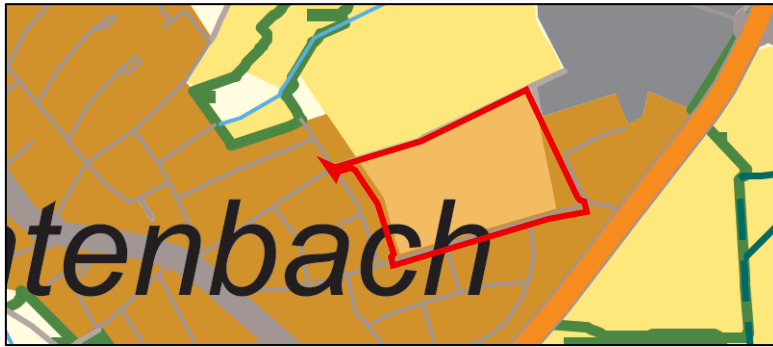
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das überwiegende Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (5.2-3), dar. Der südöstliche kleinere Bereich der Bestandsbebauung wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung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

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Regionalplan Mittelhessen 2010 gibt in Ziel Z 5.2-5 vor, dass der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand zu decken ist. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 1.6 verwiesen, in dem die vorhandenen Alternativflächen und Innenentwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteiles geprüft werden. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass weiterhin ein Bedarf an Wohnbauplätzen sowie an ergänzenden Nutzungen wie einem Ärztehaus, gemischten Nutzungen und seniorengerechtem Wohnen besteht. Die vorgesehene Flächenentwicklung ist zudem bereits auf übergeordneten Planungsebenen vorbereitet, insbesondere durch die Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan sowie als Wohnbaufläche Planung im Flächennutzungsplan.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025

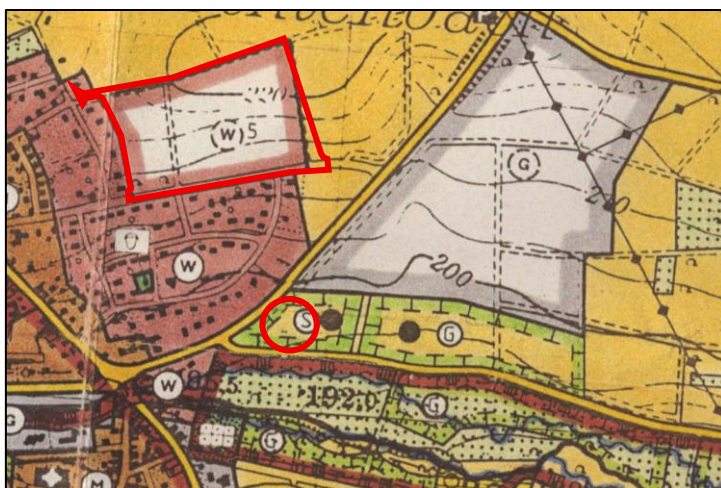


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg aus dem Jahr 1999 stellt das Plangebiet der Plankarte 1 überwiegend als Wohnbaufläche Planung dar. Im südöstlichen Bereich ist kleinflächig eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Bereich der Plankarte 2 des vorliegenden Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Zusatz „Ausgleichsflächen die in Bebauungsplänen festgesetzt wurden“ dar. Diese Darstellung geht auf den ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan „Langacker“ zurück. Dieser Bebauungsplan wurde nach Wirksamwerden des Gesamtlächennutzungsplanes ca. 2013 aufgehoben, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan für diesen Bereich nicht mehr dem aktuellen planungsrechtlichen Stand entspricht. In der Begründung zum Bebauungsplan „Obere Surbach“ aus dem Jahr 2001 wird zudem ausgeführt, dass die zuvor geplante gewerbliche Baufläche sowie ergänzende Flächen für Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes „Langacker“ im Flächennutzungsplan wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war für den Bebauungsplan „Langacker“ seinerzeit daher nicht erforderlich. Insgesamt ist der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens somit entgegen der Darstellung des Gesamtlächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft einzuordnen.

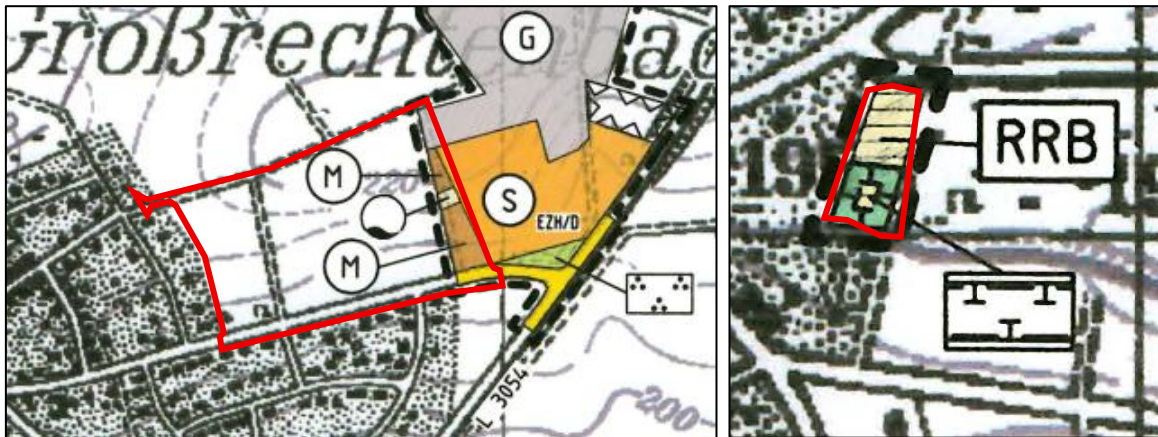
Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999



Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist bereits kleinflächig Bestandsbebauung vorhanden. Diese wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ aus dem Jahr 2016 erfasst. Im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, sodass der im vorliegenden Plangebiet liegende Bereich dort als gemischte Baufläche Bestand dargestellt wird. Auch das seinerzeit vorgesehene Regenrückhaltebecken südlich

der L 3360 wurde in der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Da dieses Regenrückhaltebecken jedoch nicht umgesetzt wurde und für den Bereich künftig keine entsprechende Nutzung vorgesehen ist, werden nunmehr die tatsächlich vorhandenen Strukturen gesichert. Hierzu zählen insbesondere die bestehende Entwässerungsrinne sowie die vorhandenen naturräumlichen Strukturen. Diese Entwicklung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Dollenstück IV“ entsprechend aufgegriffen und planungsrechtlich nachvollzogen.

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



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

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

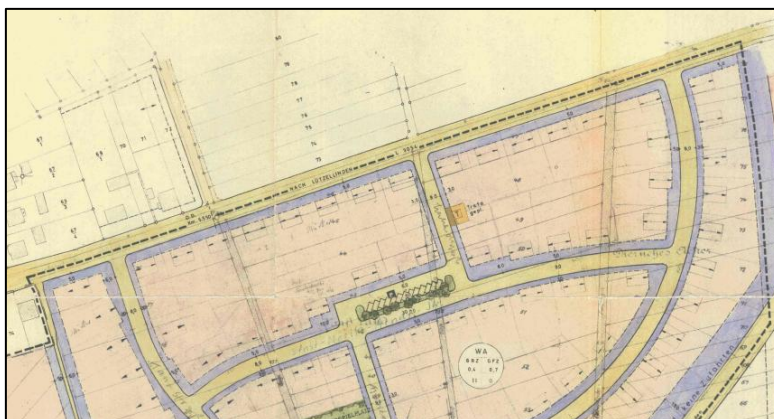


Abb. 13: Auszug aus dem BPlan Nr. 3 „Im Dollenstück“



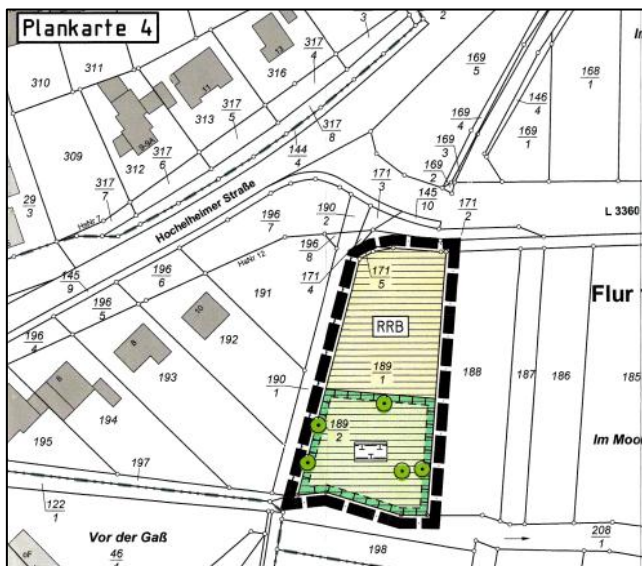
Südlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“ (Abb. 12) aus dem Jahr 1967. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II festgesetzt.

Westlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975 (Abb. 13). Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II fest.

Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“



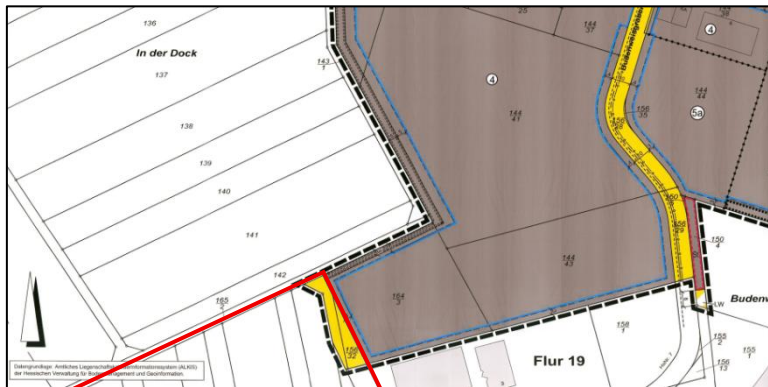
Im östlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016. Dieser setzt für die Bestandsgebäude im vorliegenden Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 sowie eine GFZ = 1,2 bei offener Bauweise und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest.



Im östlich angrenzenden Bereich wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, im Nordosten darüber hinaus ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Sondergebiete wurden mit einer GRZ und GFZ = 0,8 mit Z = I und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt, mit einer jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m². Für das nördliche Sondergebiet wurde darüber hinaus eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ = 0,8 sowie eine GFZ = 1,6 und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Auf Plankarte 4 des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ wird südlich der L 3360 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieser bislang vorgesehene Standort wird im Rahmen der vorliegenden Planung „Dollenstück IV“ überplant; das weiterhin erforderliche Regenrückhaltebecken wird stattdessen auf eine Fläche nördlich der Landesstraße verlegt.

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



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

jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m² festgesetzt.

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (Plankarte 2 des Bebauungsplanes Dollenstück IV, nördlich der L 3360) liegt bauplanungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zwar stellt der wirksame Flächennutzungsplan für diesen Bereich noch eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Zusatz „Ausgleichsflächen, die in Bebauungsplänen festgesetzt wurden“ dar; diese Darstellung geht jedoch auf den ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan „Langacker“ zurück. Da dieser Bebauungsplan nach Wirksamwerden des Gesamtflächennutzungsplanes aufgehoben wurde, entspricht die Darstellung nicht mehr dem aktuellen planungsrechtlichen Bestand. Maßgeblich ist daher die heutige Einordnung als Außenbereichsfläche, sodass die planungsrechtliche Grundlage für das Regenrückhaltebecken erst durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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

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

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

Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung wurden für den Ortsteil Rechtenbach die vorhandenen **Innenentwicklungspotenziale**, insbesondere Baulücken, ermittelt und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Aktivierbarkeit geprüft. Damit wurde untersucht, ob der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen und ergänzenden Nutzungen vorrangig innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden kann, bevor bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde Hüttenberg hat hierzu die in Rechtenbach vorhandenen Baulücken erfasst und die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zu Beginn der 31. Kalenderwoche, also im Juli 2026, angeschrieben. Mit der Abfrage sollte geklärt werden, ob und in welchem Zeitraum die Flächen grundsätzlich für eine Bebauung aktiviert werden können.

Im Anschreiben wurde eine Rückmeldefrist bis zum 15.08.2026 gesetzt. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass bei ausbleibender Rückmeldung davon ausgegangen wird, dass zum aktuellen Zeitpunkt kein Interesse an einer Entwicklung oder Veräußerung der jeweiligen Fläche besteht. Eine fehlende Rückmeldung ist daher nicht als kurzfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial zu werten. Insgesamt wurden von der Verwaltung 46 Baulücken in den Gemarkungen Großrechtenbach und Kleinrechtenbach angeschrieben. Die Zahlen zeigen, dass innerhalb der Ortslagen zwar theoretische Potenziale vorhanden sind; diese stehen jedoch nicht automatisch auch für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Bei der Gemeinde gingen hierzu drei Rückmeldungen ein. In zwei Fällen bestehen derzeit Überlegungen zur Entwicklung der Fläche, ein konkreter Zeitpunkt wurde jedoch noch nicht benannt. In einem weiteren Fall wurde bereits ein Bauantrag gestellt.

Die Aktivierung der vorhandenen Baulücken stellt sich in der Praxis schwierig dar, da sich die Flächen überwiegend bzw. vollständig in privatem Eigentum befinden. Ein fortlaufendes Baulückenkataster soll noch eingeführt werden, um die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale künftig regelmäßig zu erfassen und fortzuschreiben. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren lässt sich aus den derzeitigen Erkenntnissen jedoch keine ausreichende und kurzfristig verfügbare Innenentwicklungskulisse ableiten. Bei einzelnen Grundstücken bestehen lediglich erste Überlegungen; bei den meisten Baulücken wurde keine konkrete Aktivierbarkeit bestätigt.

Die Gemeinde Hüttenberg führt zudem eine Liste mit Grundstücksbewerbungen. Für Rechtenbach haben sich aktuell 260 Interessenten beworben. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch dem Vorhabenträger bereits einzelne Interessensbekundungen vor. Der **Bedarf** an Baugrundstücken und ergänzenden Nutzungen ist damit unabhängig von einer bislang noch nicht erfolgten gezielten Vermarktung erkennbar und geht deutlich über die Rückmeldungen aus der Baulückenabfrage hinaus. Der Bedarf wurde im August 2026 nochmals bei der Verwaltung und dem Vorhabenträger aktualisiert abgefragt. Eine vertiefte Vermarktung des Baugebietes ist erst nach Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts vorgesehen. Auch die aktualisierte Abfrage bestätigt, dass weiterhin ein konkreter Bedarf an unterschiedlichen Nutzungen besteht. Nachgefragt werden insbesondere Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnungen, gewerbliche Nutzungen sowie gesundheitliche Dienstleistungen, etwa Praxisnutzungen.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen werden auch die **Belange der Landwirtschaft** berücksichtigt. Das Plangebiet wird derzeit durch einen landwirtschaftlichen Pächter bewirtschaftet; die Eigentumsstruktur ist demgegenüber durch eine Vielzahl kleinteiliger privater Grundstückseigentümer geprägt. Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem bewirtschaftenden Betrieb um einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit mehreren betrieblichen Standbeinen. Neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bestehen weitere betriebliche Tätigkeitsfelder, unter anderem im Bereich der Energieerzeugung durch Biogas. Die Inanspruchnahme der Flächen führt damit zu einem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nur einen Teil der betrieblich genutzten Flächen des Pächters. Zugleich besteht für den Ortsteil ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen sowie an ergänzenden gemischten, sozialen und

gesundheitlichen Nutzungen. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung ist zudem bereits auf übergeordneten Planungsebenen vorbereitet, insbesondere durch die Darstellung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung sowie durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche.

Zusammenfassend zeigen die durchgeführte Baulückenabfrage und die ergänzend erhobenen Bedarfsangaben, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Rechtenbach derzeit nur eingeschränkt verfügbar sind und den erkennbaren Bedarf an Wohnbauflächen sowie ergänzenden gemischten, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen nicht ausreichend abdecken. Zugleich wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bislang landwirtschaftlich genutzt wird und die Fläche derzeit durch einen Pächter bewirtschaftet wird. Die Entwicklung des Plangebietes ist jedoch bereits auf übergeordneten Planungsebenen angelegt, insbesondere durch die Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan sowie als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche im Bebauungsplanverfahren weiter betrachtet.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.02.2025 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.12.2025 – 30.01.2026 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.12.2025 Frist 30.01.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.09.2026 – 09.10.2026 Bekanntmachung: 28.08.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 03.09.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Folgende Änderungen haben sich in der Bebauungsplankarte zum Entwurf ergeben:

- Die Baugebietsgliederung wurde zum Entwurf weiter differenziert; ergänzt wurden insbesondere die Allgemeinen Wohngebiete WA 7a und WA 7b sowie die Untergliederung der Urbanen Gebiete in MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b.
- Das Maß der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Haustypen wurden teilbereichsbezogen an den aktualisierten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst.
- Auf Grundlage der weiterführenden Fachplanungen und Gutachten wurden externe Ausgleichsflächen für den Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen; diese werden auf den Plankarten 3 bis 7 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Das für die Entwässerung weiterhin erforderliche Regenrückhaltebecken wurde im Entwurf nördlich der Landesstraße L 3360 festgesetzt.
- Der im Bebauungsplan „Dollenstück III“ bisher südlich der Landesstraße vorgesehene Standort des Regenrückhaltebeckens wird überplant; dort wird der vorhandene Bestand gesichert und die übrige Fläche entsprechend der vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen als Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt.
- Ergänzend wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung in den Entwurf aufgenommen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

In die vorliegende Planung fließen Belange einer energieeffizienten und klimabewussten Gebietsentwicklung ein. Die grundsätzliche Erschließung und Gestaltung des Gebietes baut auf der Basis des vom Arbeitskreis „Baugebiet Dollenstück IV“ erarbeiteten und diskutierten Konzeptes auf (siehe Abb.16). Dieses Konzept wurde in der Detailplanung weiter konkretisiert und mit den betroffenen Akteuren, insbesondere Gemeindegremien, Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Planungsbüro, in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes überführt.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum für die Eigenentwicklung des Ortsteiles sowie für den Zuzug von außen. Ergänzend werden Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO ausgewiesen, in denen der Schwerpunkt auf einer Mischung aus Wohnen sowie ergänzenden sozialen, gesundheitlichen, dienstleistungsbezogenen und gewerblichen Nutzungen liegt. Hierzu zählen nach aktuellem Konzeptstand

beispielsweise betreutes Wohnen, seniorengerechte Wohnformen, ein Ärztehaus, physiotherapeutische Angebote sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen und unterschiedliche Wohnformen sind damit sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Urbanen Gebieten zulässig.

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



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



Ziel der Planung ist neben der Energieeffizienz des Quartiers deutliche Akzente für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem hohen ökologischen Standard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität

auszubilden. In der Abb. 17 wird deutlich, dass sich das Plangebiet in den bestehenden Siedlungskörper optimal einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert festgesetzt und an der städtebaulichen Konzeption sowie der angrenzenden Bestandsbebauung ausgerichtet.

Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Haustypen und Gebäudehöhen bereiten innerhalb des Plangebietes eine abgestufte städtebauliche Dichte vor. Im zentralen Bereich des Wohngebietes wird bspw. mit dem WA 5 eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, indem dort freistehende Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Nach Nordwesten und Westen nimmt die Dichte demgegenüber ab; durch die Festsetzung kleinteiligerer Haustypen sowie begrenzter Gebäudehöhen wird dort eine aufgelockerte Baustruktur vorbereitet, die an die bestehende Wohnbebauung anschließt und zugleich den Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Auch die Urbanen Gebiete übernehmen städtebaulich eine Übergangsfunktion, da sie zwischen den östlich angrenzenden größeren Kubaturen des Einzelhandels und Gewerbes sowie den westlich anschließenden offenen Strukturen der bestehenden Wohngebiete vermitteln.

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

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

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Bauzeilen
- Anpflanzung von Einzelbäumen an markanten Stellen und Sichtachsen
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Nebenanlagen (Garagen)
- Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Vogelschutzglas
- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Grünzügen
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen
- Festsetzung der Brauchwassernutzung

- Festsetzung von Retentionszisternen
- Festsetzung von Retentionsmulden
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

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

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

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Rechtenbach und wird verkehrlich im Wesentlichen über die südlich verlaufende Gießener Straße sowie über die bestehende Straße Im Dollenstück angebunden. Über die Gießener Straße besteht ein Anschluss an die Landesstraße L 3054 sowie in rd. 1 km Entfernung an die Bundesautobahn A 45. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraße A als zentrale Wohnsammelstraße sowie über die Planstraßen B und C als untergeordnete Erschließungsstraßen. Die innere Erschließung ist so angelegt, dass der Verkehr innerhalb des Quartiers verteilt und zugleich eine spätere Fortsetzung der Siedlungsentwicklung nach Norden grundsätzlich vorbereitet werden kann.

Die Planstraße A verbindet den Bereich Im Dollenstück/Budenweisgraben mit den weiteren inneren Erschließungsstraßen und übernimmt damit die Hauptfunktion innerhalb des Quartiers. Der Straßenraum ist mit 8,5 m Breite vorgesehen, um neben der Fahrbahn auch beidseitige Fußwege zu ermöglichen. Die Planstraßen B und C werden mit einer geringeren Breite von 7,5 m als Anliegerstraßen ausgebildet; hier ist eine Mischverkehrsfläche angedacht. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten. Das Urbane Gebiet kann über die Planstraßen sowie über die bestehenden Anschlüsse an die Gießener Straße und Im Dollenstück erreicht werden. Für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan Stellplatzflächen sowie im südöstlichen Teil eine Tiefgarage berücksichtigt. Darüber hinaus können im Straßenraum der Planstraßen öffentliche Stellplätze vorgesehen werden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg im Norden bleibt dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten; ergänzend wird eine Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr in Verbindung mit einer Grünzone vorgesehen.

Das Plangebiet ist zudem über die Linien 312 und 313 des **ÖPNV** erreichbar. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 150 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Damit ist neben der Kfz-Erschließung auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine **Verkehrsuntersuchung** für das Baugebiet „Dollenstück IV“ erstellt. Darin wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den vorgesehenen Wohn- und gemischten Nutzungen auf Grundlage der geplanten Nutzungsstruktur abgeschätzt. Im Ergebnis ist durch die Gebietsentwicklung an Normalwerktagen mit rund 2.100 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre wurden im Gutachten auf die vorgesehenen Anbindungen über die Gießener Straße und die Straße Im Dollenstück verteilt und hinsichtlich ihrer Abwicklung an den

maßgebenden Knotenpunkten betrachtet. Danach ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Straßen grundsätzlich leistungsfähig erfolgen kann. Die Anbindung und die zugrunde gelegte Verkehrsverteilung wurden zudem in einem Abstimmungstermin mit Hessen Mobil erörtert und die verkehrlichen Fragestellungen hierzu geklärt. Die Verkehrsuntersuchung ist den Planunterlagen als Anlage beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg (26.01.2026)

Stellt sich infolge des Bebauungsplans am Knoten L 3054/ Gießener Straße ein Verkehrsgeschehen ein, dass zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3054 erfordert, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Gefahrenabwehr (06.01.2026)

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO mit den lfd. Nr. WA 1 bis WA 5 sowie WA 6a, WA 6b, WA 7a und WA 7b ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Im Plangebiet werden zudem **Urbane Gebiete** gemäß § 6a BauNVO mit den lfd. Nr. MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b ausgewiesen.

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören; die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. Weitere Nutzungen sind explizit ausgeschlossen: Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Sex-Shops und Shisha-Bars. Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen. Die Ausweisung der Urbanen Gebiete gemäß § 6a BauNVO erfolgt aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung und der Lage im Übergang zwischen den östlich angrenzenden Einzelhandels- bzw.

gewerblich geprägten Nutzungen und der westlich anschließenden Wohnbebauung. Vorgesehen sind nach aktuellem Konzeptstand insbesondere ein Ärztehaus, physiotherapeutische Angebote, seniorengerechte Wohn- und Betreuungsformen, Wohnungen sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Damit wird ein gemischter Gebietscharakter vorbereitet, der die Wohnnutzung ergänzt, wohnortnahe Versorgungsangebote stärkt und zugleich einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen schafft.

Die Untergliederung in MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b dient der teilbereichsbezogenen Steuerung der baulichen Entwicklung. Dabei wird insbesondere die bereits vorhandene Bebauung im Bereich MU 3b berücksichtigt, während der bislang unbebaute Bereich MU 3a entsprechend dem aktuellen Projektkonzept weiterentwickelt werden kann. Insgesamt ist die Festsetzung als Urbanes Gebiet daher geeignet, die planerisch gewünschte Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebung und der angestrebten städtebaulichen Ordnung umzusetzen.

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

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass eine flexible Anordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich bleibt. Für Garagen und Carports wird jedoch ein Mindestabstand von 5 Metern zur erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass vor diesen Anlagen ausreichend Raum für die Grundstückszufahrt und ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen verbleibt, ohne den öffentlichen Straßenraum zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Zugleich wird vermieden, dass Garagen und Carports unmittelbar an den Straßenraum heranrücken und diesen baulich zu stark prägen. Die Festsetzung dient damit der Funktionsfähigkeit der privaten Zufahrten sowie einer geordneten und übersichtlichen Gestaltung des Straßenraumes.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone differenziert festgesetzt. Für WA 1, WA 3, WA 4, WA 6a und WA 6b gilt eine GRZ von 0,3. Für WA 2, WA 5, WA 7a und WA 7b wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Die niedrigeren GRZ-

Werte sichern insbesondere in den kleinteiligeren Wohnbereichen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden Grundstücksfreiflächen. Das WA 2 sieht demgegenüber kleinere Grundstückszuschnitte und eine Bebauung eher in Anlehnung an Tiny-Häuser vor, sodass hier eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt wird, um die Grundstücke sinnvoll nutzen zu können. Zugleich bildet das westlich anschließende WA 1 mit einer geringeren städtebaulichen Dichte den Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung. Insgesamt bleiben die festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswertes nach § 17 BauNVO bzw. unterschreiten diesen. In den Teilbereichen WA 7a und WA 7b soll neben klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl dort auf maximal 0,4 festgesetzt, um die hierfür erforderliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Ergänzend wurde zum Entwurf auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen angepasst und für WA 7a und WA 7b auf maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Anpassungen betreffen damit vor allem die mögliche innere Nutzung der Gebäude, während die städtebauliche Einbindung über die weiterhin begrenzte Höhenentwicklung unverändert bleibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Geschossflächenzahl als Höchstmaß entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Sie steht im Zusammenhang mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und begrenzt ergänzend den Umfang der möglichen Bebauung. In WA 1, WA 3, WA 4, WA 6a und WA 6b beträgt die GFZ maximal 0,6. Für WA 2, WA 7a und WA 7b wird eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Im WA 5 wird bei drei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt, um hier eine etwas dichtere Wohnform zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Werte greifen die jeweilige Lage und Funktion der Teilbereiche auf und steuern die bauliche Dichte zusammen mit GRZ und Vollgeschossigkeit.

Für die Urbanen Gebiete werden die Geschossflächenzahlen entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Im MU 1 wird eine GFZ von maximal 1,3 und im MU 2 eine GFZ von maximal 1,6 festgesetzt; beide Teilbereiche lassen zudem eine höhere Zahl an Vollgeschossen zu als die übrigen Urbanen Gebiete. Damit wird in den zentraleren Bereichen des Urbanen Gebietes eine etwas höhere städtebauliche Dichte ermöglicht. Im MU 1 wurde zum Entwurf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht. Die festgesetzte Höhenbegrenzung bleibt dabei unverändert, sodass nicht eine größere Gebäudehöhe, sondern vor allem eine bessere bauliche Aufteilung innerhalb des Gebäudes ermöglicht wird. Für MU 3a und MU 3b wird demgegenüber jeweils eine GFZ von maximal 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies berücksichtigt die Lage dieser Teilbereiche im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung und führt die dort bereits vorhandene bzw. vorgesehene bauliche Dichte in angepasster Form fort.

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

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie WA 6a, WA 6b, WA 7a und WA 7b sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA 5 werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen, um dort eine stärker verdichtete Wohnform (Mehrfamilienhäuser) zu ermöglichen.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig; in MU 3a und MU 3b wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dadurch kann in den zentraleren Bereichen des Urbanen Gebietes eine etwas höhere städtebauliche Dichte aufgenommen werden, während in den randlicher gelegenen Teilbereichen ein angemessener Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung gewahrt bleibt.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist grundsätzlich möglich, sofern die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante eingehalten wird. Sie kann insbesondere dazu beitragen, die zulässige bauliche Ausnutzung innerhalb der vorgegebenen Höhenentwicklung besser zu organisieren und zugleich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen. Maßgeblich bleiben dabei die festgesetzten Oberkanten sowie die gestalterischen Vorgaben, insbesondere zur Dachbegrünung und zur Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse über die maximal zulässige Gebäudeoberkante in Metern über Normalhöhennull begrenzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden je nach Lage und vorhandener Topografie maximale Höhen von 225 m ü. NHN bis 230 m ü. NHN festgesetzt: WA 6b und WA 7b jeweils 225 m ü. NHN, WA 6a und WA 7a jeweils 226 m ü. NHN, WA 1 und WA 2 jeweils 227 m ü. NHN, WA 3 und WA 4 jeweils 229 m ü. NHN sowie WA 5 230 m ü. NHN. In den Urbanen Gebieten werden für MU 3a und MU 3b jeweils 227 m ü. NHN und für MU 1 und MU 2 jeweils 231 m ü. NHN festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen greifen damit den Geländeverlauf auf, der innerhalb des Plangebietes von Süden nach Norden ansteigt, und führen die Bebauung entsprechend der jeweiligen Lage gestaffelt fort. Die festgesetzten Oberkanten orientieren sich an den vorhandenen umgebenden Bebauungskubaturen und ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsrandes. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Erforderliche betriebstechnische

Anlagen und Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzüge sowie Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante um maximal 1,5 Meter überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports ist nach dem Entwurfsstand ein Mindestabstand von 5 Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ziel dieser Regelung ist es, die Zufahrtsbereiche funktionsfähig zu halten, den Straßenraum optisch offen zu gestalten und eine zu starke bauliche Verdichtung unmittelbar an den Erschließungsflächen zu vermeiden.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** dient dazu, die Anordnung der Baukörper im Plangebiet zu ordnen und zugleich ausreichend zusammenhängende Freibereiche auf den Grundstücken zu sichern. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt weiterhin Spielraum für die konkrete Platzierung der Gebäude. Durch die Lage der Baugrenzen können insbesondere zwischen den Wohnzeilen WA 6a und WA 6b, WA 7a und WA 7b sowie WA 1 und WA 3 größere Grundstücksfreiflächen freigehalten und für Anpflanzungen genutzt werden. Dies trägt zur Durchgrünung des Quartiers, zur Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie zur klimatischen Entlastung im Plangebiet bei.

Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Für die kleinteiliger angelegten Wohnbereiche WA 1 bis WA 4 sowie WA 6a und WA 6b sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern gilt dies je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen ist je Hauselement maximal eine Wohnung zulässig. Im WA 5 sollen demgegenüber ausdrücklich Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, weshalb hier bis zu zwölf Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Auch in WA 7a und WA 7b wird die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser eröffnet, jedoch in kleinerem Maßstab mit maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude. Die Festsetzung ermöglicht damit unterschiedliche Wohnformen innerhalb des Quartiers und hält zugleich eine abgestufte Entwicklung zwischen kleinteiliger Wohnbebauung und stärker verdichteten Wohnformen ein.

Im Urbanen Gebiet (MU) werden keine Wohneinheiten festgesetzt, da hier der Nutzungskatalog und Gebietscharakter unterschiedliche Nutzungen zulassen.

Über die Festsetzung der **Haustypen** und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird die geplante Mischung unterschiedlicher Wohnformen im Quartier näher gesteuert. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Mehrfamilienhäuser bauplanungsrechtlich als Einzelhäuser zählen, wenn sie als freistehende Gebäude ausgebildet sind. Entscheidend ist insoweit die Gebäudestellung und nicht allein die Zahl der Wohnungen. Im WA 5 wird der Haustyp daher auf Einzelhäuser beschränkt, sodass dort insbesondere freistehende Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwölf Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht werden. In WA 7a und WA 7b sind Einzelhäuser ebenfalls zulässig, sodass auch dort Mehrfamilienhäuser möglich sind, jedoch aufgrund der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen nur in kleinerem Maßstab mit maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude. In den übrigen Wohngebieten werden zusätzlich Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen; im WA 4 werden ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen ermöglicht, um dort eine etwas verdichtete, aber weiterhin kleinteilige Wohnform vorzubereiten. Insgesamt entsteht damit eine bewusst abgestufte Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern innerhalb des Quartiers.

Einzelhaus (E) (einschließlich Mehrfamilienhaus (MFH))

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper. Darunter können sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch freistehende Mehrfamilienhäuser fallen. Maßgeblich ist somit die freistehende Bauweise des Gebäudes, nicht allein die Anzahl der Wohneinheiten. Mehrfamilienhäuser können daher

innerhalb der festgesetzten Einzelhausbereiche zulässig sein, soweit sie die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, einhalten.

Abb. 18a: Beispielzeichnung Einzelhaus

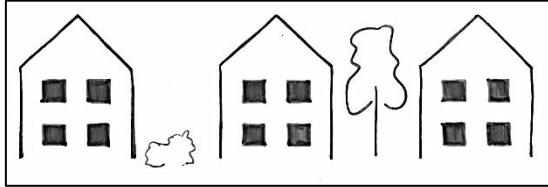
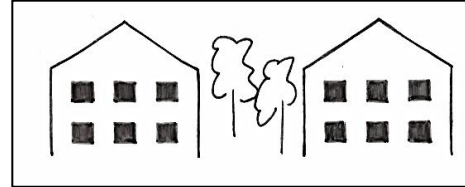


Abb. 18b: Beispielzeichnung Mehrfamilienhaus

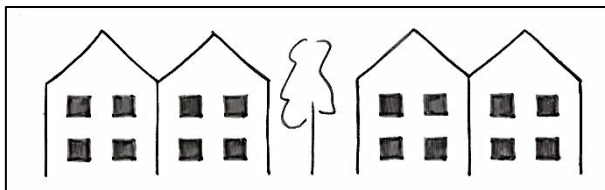


Quelle: Eigene Darstellung 2023

Doppelhaus (D)

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

Abb. 19: Beispielzeichnung Doppelhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

Hausgruppe (HG)

Der Begriff Hausgruppe entspricht im allgemeinen Sprachgebrauch dem Reihenhauses. Gemeint sind mindestens drei baulich unmittelbar aneinander gereihte Wohngebäude, die eine zusammenhängende Gebäudegruppe bilden. Die einzelnen Gebäude weisen innerhalb der Reihung häufig einen gleichen oder zumindest ähnlichen Grundriss auf.

Abb. 20: Beispielzeichnung Hausgruppe



Quelle: Eigene Darstellung 2023

4.4 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist die Fläche als Blühfläche anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind wasserdurchlässig befestigte Aufenthaltsplätze und Spielflächen

sowie Anlagen für die Regenrückhaltung (Retention) zulässig. Darüber hinaus ist eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern und Spielgeräten zulässig. Unterirdisch wird hier zudem eine Löschwasserzisterne zugelassen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient der Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes sowie der Sicherung wohnungsnaher Aufenthalts- und Freiräume. Die Parkanlage und der Spielplatz übernehmen dabei wichtige Funktionen für die Erholungs- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers und ergänzen die geplanten Wohn- und gemischten Nutzungen um öffentlich nutzbare Freiflächen. Die Zulässigkeit wasserdurchlässig befestigter Aufenthaltsplätze und Spielflächen ermöglicht eine funktionsgerechte Ausgestaltung der Grünflächen, ohne die Versiegelung stärker als erforderlich zu erhöhen.

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

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt vorbereitet werden. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs und berücksichtigen die vom Naturschutzgesetz zu berücksichtigenden Prüfkaskaden Vermeidung, Minimierung und Ausgleich (Kompensation).

Die nachfolgenden eingriffsminimierenden Festsetzungen gelten für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie für die Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3a.

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

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

Ergänzend sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien, Kunstrasen oder Vlies zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der Boden- und Versickerungsfunktion, dem Schutz des Wasserhaushalts sowie der Verbesserung des Lokalklimas und der Wohnumfeldqualität.

Zur Eingriffsminimierung sind Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege in den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie in den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a und 3b in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern; Terrassenwasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

BUND, Kreisverband Lahn-Dill (30.01.2026)

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden zum Schutz von nachtaktiven Insekten Regelungen bezüglich der zulässigen Lichtimmissionen festgelegt. Es wird angeregt, dass die Beleuchtungseinrichtungen so eingestellt werden, dass die nördlich liegenden Acker- und Wiesenflächen nicht im direkten Lichtkegel liegen.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der den Planunterlagen als Anlage beigelegt ist, hat sich ein Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsflächen für Feldvögel ergeben. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum und werden in den Plankarten 3 bis 7 des Bebauungsplanes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Blühflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Blühflächen A und B unterscheiden sich hinsichtlich Lage, Umfang und Bewirtschaftung. Die Flächen A (Plankarten 5 bis 7) sind vollständig als mehrjährige Blühflächen mit einer Standzeit von drei bis fünf Jahren anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen B (Plankarten 3 und 4) werden als mindestens 20 m breite, das Flurstück in seiner Längsrichtung durchziehende Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung festgesetzt. Im ersten Jahr nach der Einsaat erfolgt keine Bearbeitung; ab dem zweiten Jahr wird jährlich eine Hälfte neu bestellt, während die andere Hälfte unbearbeitet verbleibt. Die Ansaat hat mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus gebietseigenen Wildpflanzen zu erfolgen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen. Die außerhalb der Blühstreifen verbleibenden Flächen können weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Hierdurch werden strukturreiche Offenlandflächen geschaffen, die insbesondere als Nahrungs- und Rückzugsräume für Feldvögel wirksam werden. Auf den vorgesehenen Nachweis des Maßnahmen Erfolgs durch ein mindestens fünfjähriges Monitoring in Form einer Bestandskontrolle wird hingewiesen.

Der südliche Geltungsbereich der Plankarte 2 war im Bebauungsplan „Dollenstück III“ ursprünglich als Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, wurde jedoch nicht entsprechend baulich umgesetzt. Da dieser Bereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt und zugleich durch vorhandene Biotop- und Faunastrukturen sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet geprägt ist, wird das für „Dollenstück IV“ weiterhin erforderliche Regenrückhaltebecken dort nicht mehr vorgesehen, sondern nördlich der Landesstraße L 3360 festgesetzt. Im bisherigen Bereich wird lediglich die bestehende Entwässerungsrinne gesichert; die übrige Fläche wird entsprechend ihrer tatsächlichen ökologischen Ausprägung als naturnaher Feuchtbiotopkomplex dauerhaft erhalten und entwickelt. Zulässig bleiben Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion, insbesondere die Offenhaltung von Teilflächen durch Mahd im nördlichen Bereich, die Entnahme standortfremder Gehölze oder Neophyten sowie die Förderung standortgerechter Vegetationsbestände. Mäharbeiten sind dabei auf den Zeitraum vom 15. September bis 30. April, Gehölzrückschnitte und Gehölzentnahmen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der vorhandenen Strukturen und vermeidet zusätzliche Eingriffe in einen ökologisch empfindlichen Bereich.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Belastung der mit „A“ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers, der EAM Netz GmbH. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, innerhalb der gekennzeichneten Flächen unterirdische Leitungen zu betreiben

und zu unterhalten. Darüber hinaus wird für die mit „B“ gekennzeichneten Flächen ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt. Dieses umfasst die Befugnis, innerhalb der gekennzeichneten Sammeltrasse mehrere unterirdische Leitungen, unter anderem Stromleitungen der EAM Netz GmbH, zu betreiben und zu unterhalten. Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen technischen Infrastruktur und gewährleisten, dass die entsprechenden Leitungen dauerhaft zugänglich, betriebsfähig und unterhaltbar bleiben.

4.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieranlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen hergestellt werden, wenn insgesamt eine Fläche erreicht wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Ergänzend wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern, die zu begrünen sind, mit der Dachbegrünung zu kombinieren sind.

Die Festsetzung wurde zum Entwurf auf die neu gegliederten Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete angepasst. Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

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

Zum Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH als Anlage vor. Die Untersuchung berücksichtigt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen unter Einbeziehung der Verkehrsprognose sowie die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Einzelhandels-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Gewerbelärm nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden kann und sich hieraus keine weitergehenden aktiven Maßnahmen ergeben.

Maßgeblich für die Festsetzungen sind daher insbesondere die Verkehrslärmwirkungen. Zur Konfliktbewältigung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen über bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden festgesetzt. Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 einzuhalten. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass insbesondere Fenster, Türen und Dachflächen schutzbedürftiger Räume das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nicht unterschreiten. Grundlage hierfür sind die in der Plankarte dargestellten Lärmpegelbereiche für die Tages- und Nachtzeit sowie die nachfolgende Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegel.

Abb. 21: Lärmpegelbereiche tags

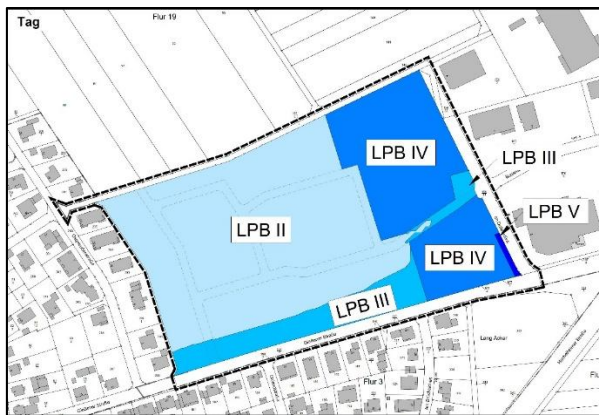
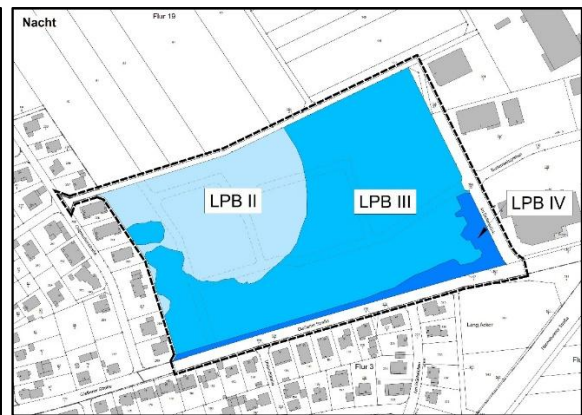


Abb. 22: Lärmpegelbereiche nachts



Quelle: Eigene Darstellung nach schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass an abgeschirmten oder lärmabgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind oder die erforderliche Raumbelüftung auf andere Weise sichergestellt wird. Weiterführende Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung und zur immissionsschutzfachlichen Bewertung enthält das Kapitel „Immissionsschutz“.

4.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gilt, dass Dächer, einschließlich Dächern untergeordneter Gebäudeteile, Nebengebäude und Gebäude mit Staffelgeschoss, mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 15° mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % aus naturnaher Vegetation zu begrünen sind. Der Flächenanteil auf Garagen muss mindestens 90 %, auf Carports mindestens 50 % der Dachfläche betragen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen und Aufbauten, Belichtungsflächen sowie verglaste Dachteile oder Glaselemente. Nutzbare Dachterrassen sind nur zulässig, soweit sie insgesamt einen Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; die festgesetzten Mindestanteile der Dachbegrünung bleiben unberührt. Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Kleinklimas sowie der ökologischen Aufwertung der Dachflächen und unterstützt damit die klimaangepasste und grünordnerisch hochwertige Entwicklung des Baugebietes. Damit wird eine praxisgerechte Nutzung der Dachflächen ermöglicht, ohne das klimaökologische Ziel der Dachbegrünung zu relativieren.

Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf zu begrünenden Dachflächen ist die festgesetzte Dachbegrünung grundsätzlich mit den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu kombinieren. Die konkrete Anordnung der Module und der Begrünung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten, soweit die festgesetzten Mindestanteile der Dachbegrünung eingehalten werden. Technisch erforderliche Einrichtungen und Aufbauten bleiben entsprechend der textlichen Festsetzungen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gilt, dass fensterlose Außenwandflächen von Garagen und Carports auf mindestens einer Seite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen; bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei fensterlosen Außenwandflächen, die auf der Grundstücksgrenze sitzen, wird von der Begrünung abgesehen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung von Garagen und Carports sowie der zusätzlichen Begrünung des Plangebietes.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 2 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sind je Grundstück mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Laubbaum vor dem Hauptgebäude zur erschließenden Straße hin anzuordnen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 5 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7a und WA 7b und in den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gilt, dass oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,50 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten einzugrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten; die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden. Für private Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m² betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfah- rung zu sichern. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können ebenfalls angerechnet werden.

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

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste aufgeführten Arten. Bei der

Verwendung des Pflanzgutes wird auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“ verwiesen.

4.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Übergeordnetes Ziel ist es, dass sich die Gestaltung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

5.1 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 4 sowie 6a, 6b, 7a und 7b und in den Urbanen Gebieten MU 3a und MU 3b sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 15° sowie Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer und versetzte Pultdächer bis zu 40° zulässig. Für Gebäude mit Staffelgeschoss sind Dächer nur bis maximal 15° zulässig; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sowie in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 15° zulässig und entsprechend zu begrünen.

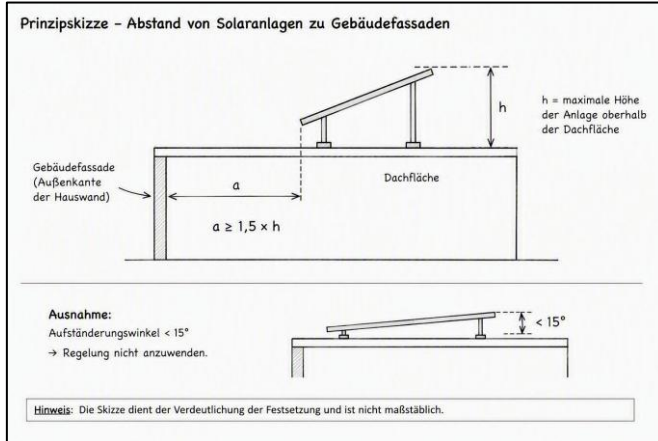
Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Um optisch störende Irritationen durch Spiegelung oder Reflexionen entgegenzuwirken, werden entsprechende Materialien zur Dachgestaltung ausgeschlossen. Die benannten Farbtöne orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und tragen zum Einfügen der geplanten Bebauung bei.

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten.

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Bei Modulen mit einem Aufständigungswinkel von weniger als 15° findet diese Regelung keine Anwendung. Die Festsetzung dient dazu, aufgeständerte Anlagen gestalterisch zurückzunehmen und eine zu starke

Wahrnehmbarkeit von den Gebäudefassaden und dem öffentlichen Raum aus zu vermeiden. Zugleich bleibt die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich möglich; die Vorgabe betrifft lediglich die Anordnung stärker aufgeständerter Module auf den Hauptgebäuden.

Abb. 23: Schematische Darstellung Aufgeständerte PV Module



Quelle: Eigene Darstellung, Claude AI

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b und in den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a sind als Einfriedungen Laubhecken oder gebrochene offene Einfriedungen zulässig. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe maximal 1,5 Meter; entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße maximal 1,0 Meter. Die Einfriedungen sind aus Holz oder Metall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig; ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Sichtschutzstreifen oder -matten bei Stabgitterzäunen, Mauern sowie Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente bleiben zulässig. Bei gemeinsamen Grundstücken, etwa Doppelhäusern, sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert.

5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b und in den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Hierzu können sie in Bauteile eingefügt oder einbezogen, mit Laubhecken umpflanzt oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft umgeben werden. Durch die Vermeidung der direkten Einsicht auf die optisch störenden Elemente und die mögliche Begrünung der Anlagen wird zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität beigetragen.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gilt: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind

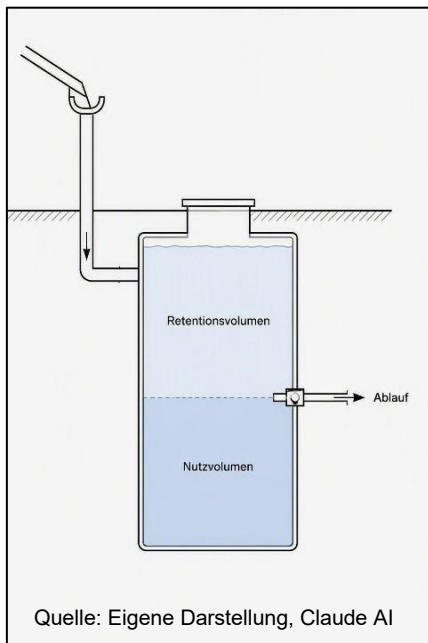
mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt je 25 m² ein Baum oder je 4 m² ein Strauch. Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Wohnumfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO₂ sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Abb. 24: Schematische Darstellung Retentionszisterne



Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG werden wasserrechtliche Festsetzungen getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a, 6b, 7a und 7b ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen je Baugrundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu nutzen.

Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen; davon sind mindestens 3 m³ als Retentionsraum vorzuhalten. In den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3a gilt entsprechend ein Mindestvolumen von 10 m³, davon mindestens 5 m³ Retentionsraum.

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

lang nicht entgegenstehen.

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

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

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Hierbei werden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit ihren jeweiligen naturschutzfachlichen Aufwertungswirkungen angerechnet. Darüber hinaus wird der Bereich des ehemaligen festgesetzten Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan „Dollenstück III“ (vorliegend in der Karte 2 des Bebauungsplanes dargestellt) bzw. der dort vorgesehenen Maßnahmenflächen in die Ausgleichsbetrachtung einbezogen. Auch die festgesetzte Dachbegrünung wird in der Bilanz anteilig berücksichtigt. Zudem wird die Kompensation bezüglich des Schutzgutes Boden mit einbezogen. Das verbleibende Defizit wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Hüttenberg kompensiert. Hierfür werden 163.287 Ökopunkte aus der Maßnahme

„Gewässerrenaturierung Schwingbach“ (Aktenzeichen 2016-NK-14-001) sowie 15.269 Ökopunkte aus der Maßnahme „Feuchtbiotop Schunkenloch“ (Flurstück 45, Flur 22, Gemarkung Großrechtenbach) zugeordnet.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der Fachbeitrag prüft, ob durch die geplante städtebauliche Entwicklung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sein können und ob zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Maßnahmen erforderlich werden. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt; der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die für das Plangebiet gemäß Plankarte 1 sowie für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gemäß Plankarte 2 und deren jeweiliges Umfeld relevanten Artengruppen nach fachgutachterlicher Methodik geprüft. Betrachtet wurden insbesondere Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Reptilien, Amphibien sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Hierzu erfolgten mehrere faunistische Erfassungen in den Jahren 2025 und 2026; anschließend wurden die Ergebnisse im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet.

Aus dieser Prüfung ergibt sich insbesondere für die Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn ein Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden daher Blühstreifen bzw. Blühflächen als CEF-Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan auf den Plankarten 3 bis 7 festgesetzt:

Entwicklungsziel im BPlan	Zielart / Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	Einsaatfläche
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	18	17	5.722 m ²
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	19	125	7.022 m ²
Mehrjährige Blühfläche A	vollflächige mehrjährige Blühfläche	Großrechtenbach	21	60	6.586 m ²
Mehrjährige Blühfläche B	mindestens 20 m breiter Blühstreifen mit rotierender Nutzung	Weidenhausen	1	184	3.754 m ²
Mehrjährige Blühfläche B	mindestens 20 m breiter Blühstreifen mit rotierender Nutzung	Reiskirchen	6	183	4.115 m ²
Summe Einsaatfläche					27.199 m²

Die in der Tabelle aufgeführten Flächengrößen beziehen sich auf die tatsächlich anzulegenden Einsaatflächen der jeweiligen CEF-Maßnahmen. Bei den Plankarten 3 und 4 (Mehrjährige Blühfläche B) wird nicht die gesamte Geltungsbereichsfläche als Blühfläche festgesetzt; vielmehr sind dort innerhalb der Flurstücke mindestens 20 m breite Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung anzulegen. Die übrigen Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der fachgutachterlich angesetzten Gunstbereiche wird der erforderliche Ausgleich für die betroffenen Reviere abgedeckt und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gesichert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere bauzeitliche Maßnahmen für Bodenbrüter zu beachten. Hierzu zählen die Vermeidung geeigneter

Brutbedingungen im Eingriffsraum bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit, die Kontrolle des Baufeldes vor Beginn der Bauarbeiten sowie die regelmäßige Pflege von Feld- und Wegrainen.

Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten und kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Planunterlagen als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen und Maßnahmenvorgaben wird entsprechend verwiesen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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

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

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Der Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet. Lediglich der südliche Geltungsbereich der Plankarte 2 liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das im Bebauungsplan „Dollenstück III“ dort vorgesehene Regenrückhaltebecken wird im vorliegenden Bebauungsplan daher, unter anderem aufgrund dieser Lage im Überschwemmungsgebiet, nicht fortgeführt, sondern an einen Standort nördlich der Landesstraße L 3360 verlegt. Im südlichen Bereich der Plankarte 2 wird nur der vorhandene Bestand gesichert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entstehen sowohl Wohngebäude als auch gemischte Nutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete. Der hieraus resultierende Wasserbedarf hängt wesentlich von der konkreten Umsetzung, insbesondere von der Anzahl der künftig realisierten Wohneinheiten sowie der Art und dem Umfang der sonstigen Nutzungen ab. Da der Bebauungsplan hierfür einen städtebaulichen Rahmen setzt, die abschließende Ausgestaltung jedoch erst auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgt, kann der Trinkwasserbedarf auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend quantifiziert werden. Die genaue Bedarfsermittlung ist daher im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanung abschließend zu klären.

Wassersparnachweis

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

Deckungsnachweis

Zur **Wasserversorgung** des Plangebietes hat ein Abstimmungstermin mit dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist und über den bestehenden Wasserhochbehälter erfolgen kann. Perspektivisch ist der Hochbehälter aufgrund der vorhandenen Kapazitäten und seines allgemeinen Alters in der nächsten Zeit zu modernisieren; hierzu erfolgen bereits Abstimmungen zwischen dem Verband und der Gemeinde.

Für höher gelegene Stockwerke kann zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks der Einbau privater Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Die Kosten hierfür tragen die Grundstückseigentümer. Die konkrete technische Ausgestaltung der Wasserversorgung ist im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanung abschließend zu klären.

Für die **Löschwasserversorgung** stehen eine vorhandene Zisterne mit einem Speichervolumen von 146 m³ sowie die Grundversorgung aus dem Leitungsnetz mit rund 48 m³/h zur Verfügung. Ergänzend wird innerhalb der nördlichen Grünfläche eine überlagernde Darstellung für eine mögliche zusätzliche Löschwasserzisterne aufgenommen. Innerhalb dieser Abgrenzung könnte vorsorglich eine zusätzliche Speicherkapazität von mindestens 145 m³ vorgehalten werden. Damit wird im Bebauungsplan eine weitere Option zur Löschwasserversorgung abgebildet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Gefahrenabwehr (06.01.2026)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W405)

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge).

Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn

sicherzustellen. (§§ 14. 36 HBO)

Technische Anlagen

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.01.2026)

Wir weisen darauf hin, dass mehrgeschossige Gebäude oder Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in höher gelegenen Stockwerken ggf. nur durch den Einbau privater Hausdruck-Erhöhrungsanlagen gemäß DIN 1988- 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen-Teil500: Druckerhöhrungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“ mit ausreichendem Druck versorgt werden können. Die Kosten für Hausdruck-erhöhrungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.01.2026)

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill-Kreises, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Sollte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und insbesondere mit den Gründungsmaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine unverzügliche Anzeige gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises vorzunehmen.

Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen sind ausreichend zu beschreiben sowie darzustellen und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § WHG durch die Untere Wasserbehörde.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser (02.02.2026)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes 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 im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß

§ 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser (02.02.2026)

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten. Zur Verbesserung bzw. Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts sollte eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102-4 erstellt werden. Die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im bebauten Zustand sind gegenüber dem unbebauten Zustand möglichst geringzuhalten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Sofern eine Versickerung möglich ist, ist das Erfordernis einer Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers vor der Versickerung zu beurteilen. Es ist darzustellen, dass die bestehenden Abwasseranlagen für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind. Die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze und der Pumpwerke ist durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Hauptgeltungsbereiches der Plankarte 1 befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der südliche Teilbereich der Plankarte 2 liegt südlich des Schwingbachs; dort werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bauliche Eingriffe werden in diesem Bereich nicht vorbereitet, vielmehr erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Strukturen.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgte die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, der parallel zur L 3054 verläuft, und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Gegenüber der bisherigen Planung aus dem Bebauungsplan „Dollenstück III“ wird das Regenrückhaltebecken verlegt und nun nördlich der Landesstraße L 3360 festgesetzt, da der bisher vorgesehene südliche Standort aufgrund der

Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen nicht weitergeführt wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill-Kreis, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Bei einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist in der Regel eine Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen wurde im Rahmen der Entwässerungsvorplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro geprüft. Die technische Ausgestaltung, insbesondere der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal sowie die Ableitung zum Regenrückhaltebecken, wird auf Ebene der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Reduzierung der Abwassermenge

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

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wasserverband Kleebach (19.12.2025)

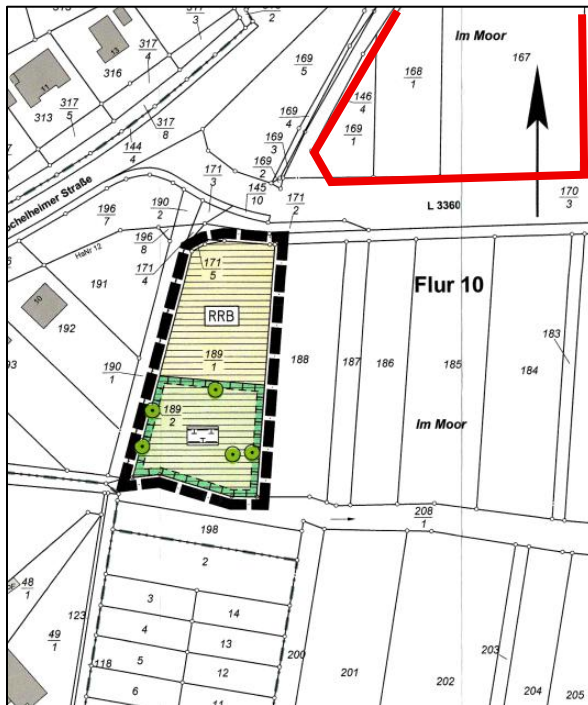
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde die infrastrukturelle Vorplanung zur Ver- und Entsorgung des Gebietes durch ein Ingenieurbüro konkretisiert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dollenstück III“ (2016) war südlich der Landesstraße L 3360 bereits ein Regenrückhaltebecken planungsrechtlich vorgesehen. Dieses wurde jedoch nicht baulich umgesetzt; hergestellt wurde in dem Bereich lediglich eine genehmigte Entwässerungsrinne. Der Regenwasserkanal aus dem Bereich Dollenstück wurde bereits parallel zur Landesstraße bis zu dem damals vorgesehenen Beckenstandort geführt. Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus der Plankarte dargestellt; die Lage des im vorliegenden Bebauungsplan neu festgesetzten Regenrückhaltebeckens ist darin rot gekennzeichnet.

Abb. 25: Plankarte 4 des Bebauungsplanes „Im Dollenstück III“ (2016)



Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung vor Ort haben sich im Bereich des bisher vorgesehenen Regenrückhaltebeckens gesetzlich geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG entwickelt; zudem kommen dort artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Da der Bereich zugleich im Überschwemmungsgebiet und im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird im vorliegenden Bebauungsplan nur der vorhandene bauliche Bestand gesichert. Die übrigen Flächen werden entsprechend ihrer vorhandenen Biotop- und Faunastrukturen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Da für die Entwässerung des Baugebietes weiterhin ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, wird dieses nun nördlich der Landesstraße L 3360 verortet. Der neue Standort wurde faunistisch und flor-

istisch erfasst und stellt sich aufgrund der bisherigen Ackernutzung als konfliktärmere Fläche dar.

Die erforderliche Fläche wird daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser (02.02.2026)

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Fremdwasser sowie Niederschlagswasser aus Außengebieten ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 von den Abwasseranlagen fernzuhalten. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

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

Abb. 26: Starkregenvierwer Hessen, HLNUG (Abruf 22.10.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad dargestellt. Bei Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Land-Dill Kreis, FD Umwelt, Natur und Wasser (29.01.2026)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz (02.02.2026)

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

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung (02.02.2026)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (02.02.2026)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser

Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt, nach den hier vorliegenden Unterlagen, somit nicht vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

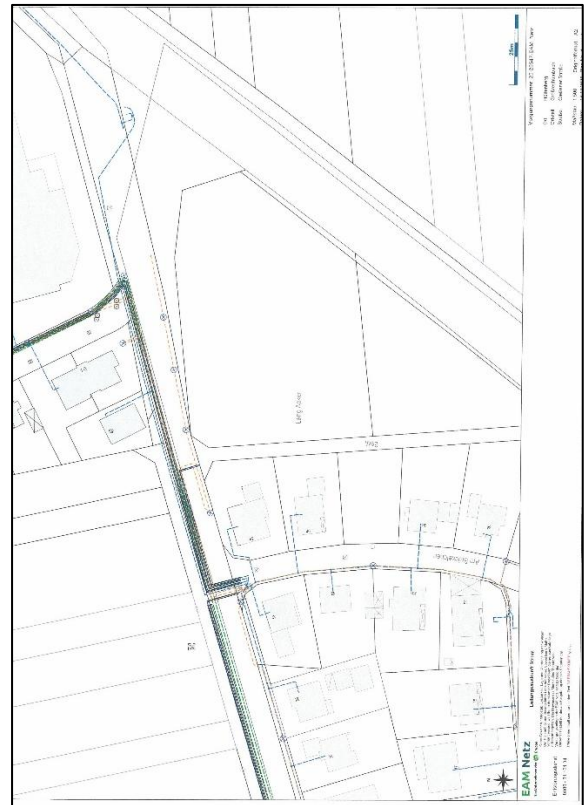
1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

11. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Eine Übersicht der vorhandenen Leitungsverläufe wird nachfolgend dargestellt. In der Bebauungsplankarte wird insbesondere im Bereich der Gießener Straße eine Leitungssammeltrasse mit einem entsprechenden Leitungsrecht berücksichtigt. Dies betrifft Leitungen, die am äußersten Rand der öffentlichen Straßenparzelle verlaufen oder teilweise darüber hinausgehen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser vorhandenen technischen Infrastruktur und stellt sicher, dass die Leitungen auch künftig zugänglich und unterhaltbar bleiben.



Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

EAM Netz GmbH (26.01.2026)

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 06441-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Besonderer Hinweis: Durch die geplante Transformatorenstation und den vorgesehenen Kabelverlegungen kann im Plangebiet eine Grundversorgung (Stromversorgung) sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr, kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Um die Kosten für den Kunden so gering wie möglich zu halten, ist - insbesondere im Bereich der Urbanen Gebiete (nach Entwurfsstand MU 1, MU 2, MU 3a und MU 3b) und der stärker verdichteten Wohnnutzungen, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7a und WA 7b - die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs (möglichst vor Erschließungsbeginn) notwendig. Sollten Ihnen bereits konkrete Angaben von zukünftigen Nutzern vorliegen, helfen diese ggf. die Verlegung von Mittelspannungskabeln und die Errichtung von kundeneigenen Trafostationen frühzeitig zu planen und die Kosten für den Kunden zu reduzieren.

12. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (27.01.2026)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. Immissionsschutz

13.1 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Gebietsanordnung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, indem die Wohnnutzungen überwiegend im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehen werden und damit an die westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen anschließen. Das im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Urbane Gebiet nimmt demgegenüber die östlich angrenzenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen städtebaulich auf und bildet zugleich einen funktionalen Übergang zwischen den bestehenden gewerblich geprägten Bereichen und den geplanten Wohngebieten. Durch diese abgestufte Nutzungszuordnung werden mögliche Nutzungskonflikte bereits auf Ebene der Gebietsgliederung minimiert und die Anforderungen des Trennungsgrundsatzes grundsätzlich berücksichtigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg (26.01.2026)

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3054 sind bei Bedarf von der Gemeinde Hüttenberg zu veranlassen.

13.2 Schallschutzkonzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der Gießener Straße, der Landesstraße L 3054 sowie weiterer Verkehrslärmeinträge unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose. Ergänzend wurden auch die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Einzelhandels-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass insbesondere randlagig zur Gießener Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 auftreten können. Für die östlich angrenzenden Einzelhandels-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen kommt das Gutachten hingegen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Maßgeblich für die Festsetzungen sind damit die Verkehrslärmeinwirkungen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt über passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Vorkehrungen an den Gebäuden. Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung einzuhalten. Grundlage hierfür sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche für die Tages- und Nachtzeit, die bei der späteren Objektplanung und im Bauantrag zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen ermöglichen eine gebäudebezogene Umsetzung der erforderlichen Schalldämm-Maße und lassen zugleich Spielräume für den Einzelfall, etwa bei abgeschirmten Fassadenbereichen, lärmabgewandten Gebäudeteilen oder besonderen Bauweisen.

Insgesamt kann der Verkehrslärmkonflikt bei Beachtung der festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz immissionsschutzfachlich bewältigt werden. Die schalltechnische Untersuchung liegt den Planunterlagen als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

14. Denkmalschutz

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

Gemäß DenkXWeb befinden sich keine Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund bekannter stein- und bronzezeitlicher Siedlungsstellen im Umfeld des Plangebietes mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Zur Überprüfung von Qualität und Quantität möglicher archäologischer Befunde wurde daher zunächst als vorbereitender Untersuchungsschritt eine archäologisch-geophysikalische Prospektion in Form einer Magnetometerprospektion

durchgeführt. Die Untersuchung diene der Detektion möglicher archäologischer Befunde. Im Ergebnis wurden neben randlichen modernen Störungen zahlreiche archäologisch relevante Anomalien festgestellt, die auf großflächige vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsaktivitäten schließen lassen. Für die untersuchte Fläche ist demnach von einem archäologischen Potenzial auszugehen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Magnetometerprospektion wurden anschließend archäologische Sondagen durchgeführt, um einzelne Prospektionsbefunde näher zu prüfen und eine belastbarere Grundlage für die weitere denkmalfachliche Bewertung zu schaffen. Hierbei wurden in fünf Sondageflächen insgesamt 20 Befunde und 24 Funde dokumentiert. Bei den Befunden handelt es sich überwiegend um Gruben und Pfostengruben; die geborgenen Funde, insbesondere Keramik, werden der Vorgeschichte, voraussichtlich der Bronze- bzw. Eisenzeit, zugeordnet. Die Sondagen bestätigen damit die Relevanz der zuvor festgestellten geomagnetischen Anomalien. Die Magnetometerprospektion sowie der Bericht zu den archäologischen Sondagen sind den Planunterlagen als Anlagen beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Bei nachfolgenden Erd-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten ist auf mögliche weitere archäologische Befunde zu achten. Soweit sich hieraus weiterer Abstimmungs- oder Handlungsbedarf ergibt, ist dieser rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die gesetzlichen Anzeige-, Sicherungs- und Erhaltungspflichten nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz bleiben hiervon unberührt.

15. Bodenordnung

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

16. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	67.092 m²
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete	32.176 m ²
Fläche der Urbanen Gebiete	17.634 m ²
Verkehrsflächen	14.705 m ²
Davon Fuß- und Radwege	352 m ²
Davon landwirtschaftliche Wege	1.864 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	418 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.160 m ²
Davon Parkanlage	2.011 m ²
Davon Verkehrsbegleitgrün	149 m ²

Geltungsbereich der Plankarte 2	7.812 m²
Flächen für Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltebecken	5.221m ²
Flächen für Abwasserbeseitigung, hier Entwässerungsrinne	577 m ²
Flächen für Natur und Landschaft Feuchtbiotopkomplex	2.014m ²

Geltungsbereich der Plankarte 3	22.729 m²
Flächen für Natur und Landschaft: Mehrjährige Blühfläche B	22.729 m ²

Geltungsbereich der Plankarte 4	8.064 m²
Flächen für Natur und Landschaft: Mehrjährige Blühfläche B	8.064 m ²

Geltungsbereich der Plankarte 5	6.586 m²
Flächen für Natur und Landschaft: Mehrjährige Blühfläche A	6.586 m ²

Geltungsbereich der Plankarte 6	5.722 m²
Flächen für Natur und Landschaft: Mehrjährige Blühfläche A	5.722 m ²

Geltungsbereich der Plankarte 7	7.022 m²
Flächen für Natur und Landschaft: Mehrjährige Blühfläche A	7.022 m ²

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 08/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, 08/2026
- Ergebnisbericht Archäologische Untersuchung Sondagen, Freies Institut Für Angewandte Kulturwissenschaften, 08/2026
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektionen, 02/2026
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 07/2026
- Verkehrsuntersuchung, Schlothauer & Wauer, 07/2026

Planstand: 18.08.2026

Projektnummer: 25-3025

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

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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