

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 3.01**

„Hohl“ - 3. Änderung

**Entwurf** – 2. Eingeschränkte Offenlage

Planstand: 08.07.2025

Projektnummer: 21-2564

Projektleitung: Wolf / Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

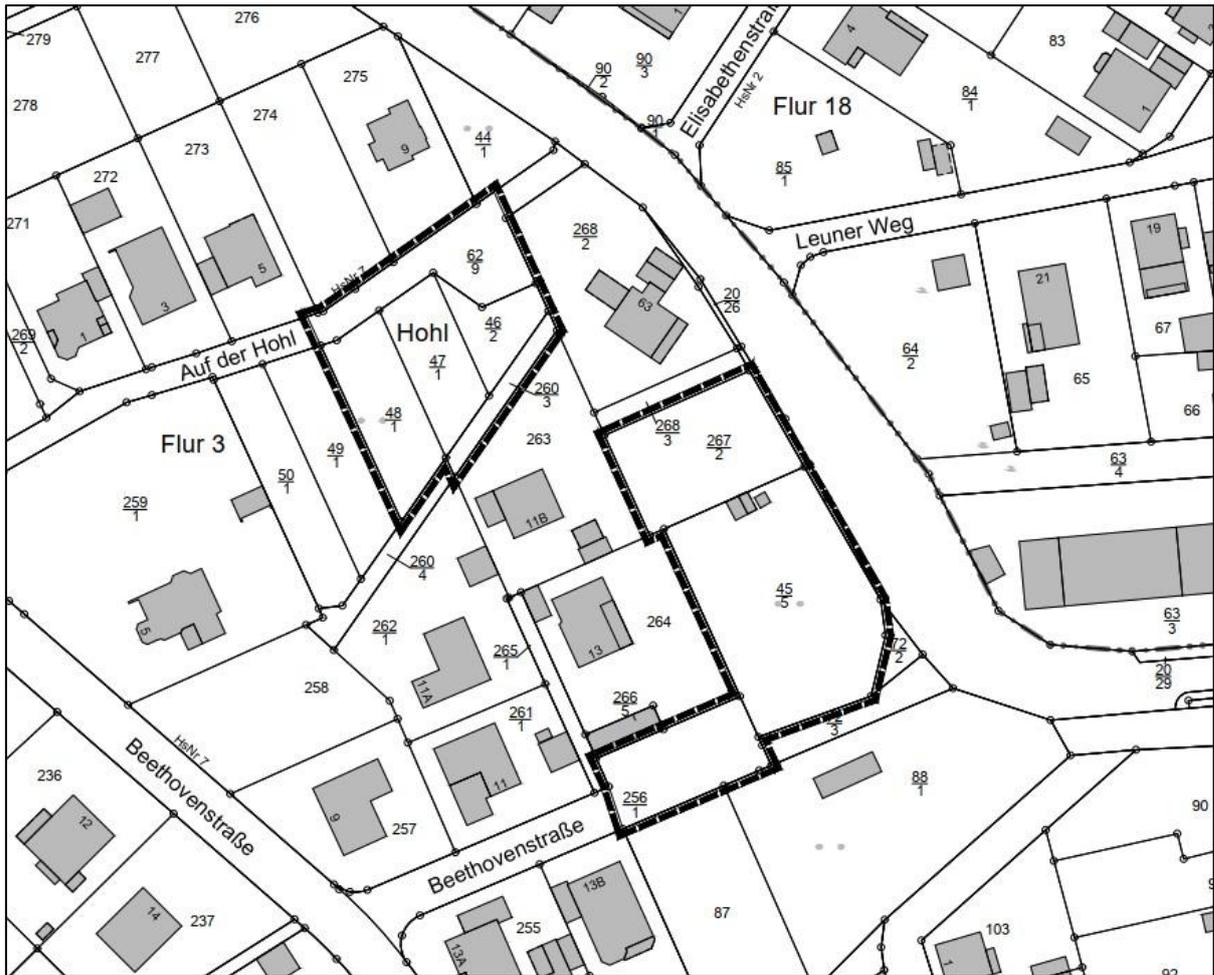
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten .....	17
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
4.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	18
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	19
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>19</b>
<b>6. Wasserrechtlicher Hinweis (keine Festsetzung)</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>21</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>21</b>
8.1 Hochwasserschutz.....	21
8.1.1 Überschwemmungsgebiete .....	21
8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	22
8.2 Wasserversorgung.....	22
8.2.1 Bedarfsermittlung .....	22
8.2.2 Wassersparnachweis .....	22
8.2.3 Deckungsnachweis.....	22
8.2.4 Technische Anlagen .....	22
8.3 Grundwasserschutz .....	22
8.3.1 Schutz des Grundwassers .....	22
8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	22
8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung .....	22
8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser .....	23

8.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden .....	24
8.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....	24
8.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	24
8.3.8	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	24
8.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	24
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	24
8.4.1	Gewässerrandstreifen .....	24
8.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	24
8.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	24
8.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	24
8.5	Abwasserbeseitigung .....	25
8.5.1	Gesicherte Erschließung .....	25
8.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....	25
8.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen .....	25
8.5.4	Anforderungen an das Einleiten von Abwasser .....	25
8.5.5	Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser .....	25
8.5.6	Versickerung des Niederschlagswassers .....	25
8.5.7	Entwässerung im Trennsystem .....	25
8.5.8	Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten .....	26
8.5.9	Kosten und Zeitplan .....	26
8.6	Abflussregelung .....	26
8.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	26
8.6.2	Hochwasserschutz .....	26
8.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen .....	26
8.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	26
8.6.5	Starkregen .....	26
<b>9.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>34</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>34</b>

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

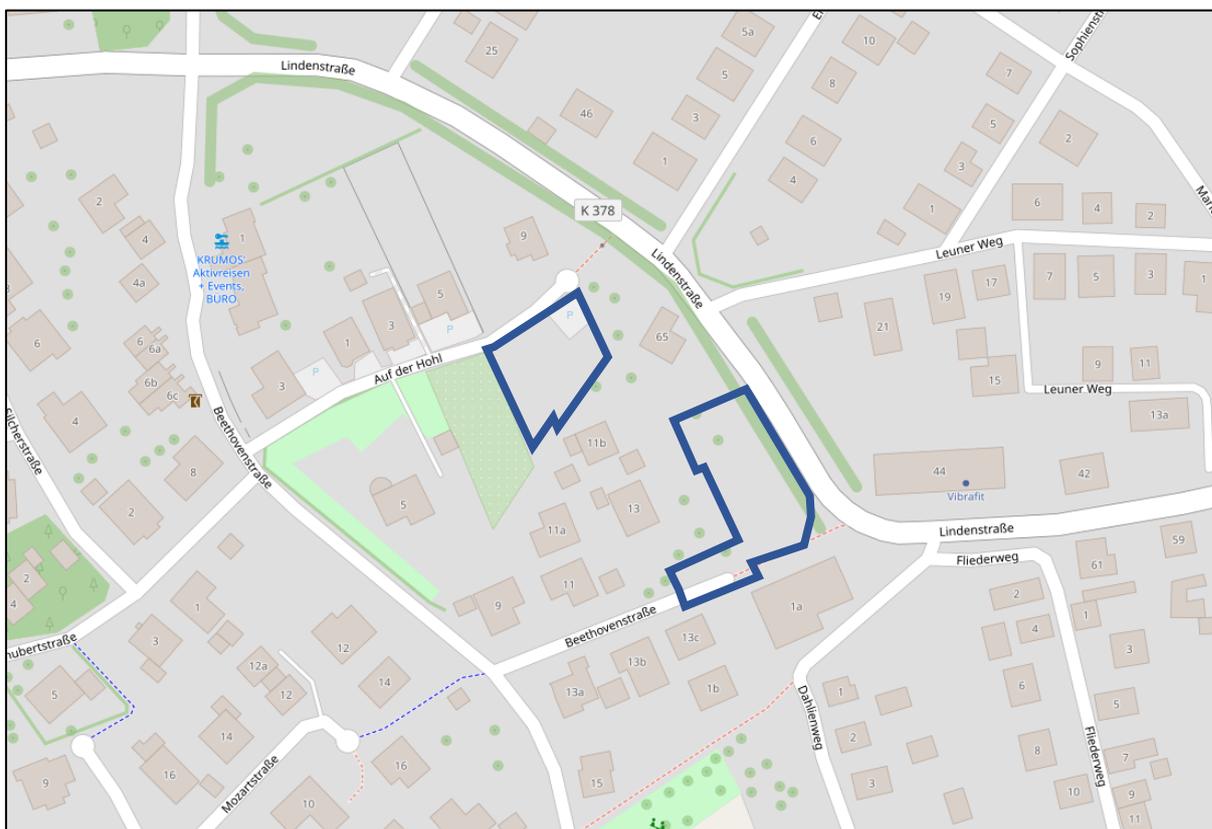
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hohl“ im Bereich zwischen der *Beethovenstraße* und *Auf der Hohl* beschlossen. Ziel ist die Umwandlung der bisher überwiegend festgesetzten privaten Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland in ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Außerdem soll mit der Änderung des Bebauungsplanes das Wohnumfeld durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im Gebietscharakter gestärkt werden. Durch die vorliegende Änderung wird ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung im Stadtteil Burgsolms geleistet.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Bergsenkungsgebietes ist die ausgewiesene Fläche bislang nicht bebaut worden. Im Rahmen der Entwurfs-offenlage sind seitens des Dezernates Bergaufsicht (RP Gießen) Bedenken gegen die Ausweisung des Baufensters in Bereich des Flurstücks 45/5 vorgetragen worden. Es erfolgte eine Nachbegutachtung der bergbaurechtlichen Themen, die dann auf einem Orts-termin am 24.11.2024 bei der Stadt besprochen wurden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Baufenster im Bereich des Flurstücks 45/5 zurückgenommen wird und anstelle von zwei Gebäuden, nur ein Gebäude errichtet werden soll. Somit wird mit der Planung die Zone des bergbaurechtlich schwierigen Untergrundes und Gefahrenbereiches ausgespart.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücks 45/5 erfolgt durch die Ausweisung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten. Die Anzahl der Wohneinheiten kann jetzt wieder zurückgenommen werden, da der Bebauungsumfang in diesem Bereich zurückgenommen wurde. Der Geltungsbereich bleibt in seiner bisherigen Abgrenzung erhalten. Diese Änderungen in der Planung erfordern eine erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet

Das Wohngebiet rund um die „Beethovenstraße“ sowie um die Straße „Auf der Hohl“ ist bereits überwiegend städtebaulich entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern aus. Die vorliegende Planung trägt der Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Rechnung und erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund einer bereits vorhandenen Erschließung sowie einer städtebaulichen sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Zudem erfolgt durch die Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass auch den Vorgaben gemäß § 1a BauGB entsprochen wird.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burgsolms, in der Flur 3 die Flurstücke 45/5, 46/2, 47/1, 48/1, 62/9 tlw., 256/1 tlw., 260/3 tlw. und 267/2 und somit eine Fläche von rd. 4.001 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich weist eine Untergliederung in einen nördlichen (WA 2) und südlichen Teilbereich (WA 1) auf. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist derzeit von ruderalen Gras- und Gehölzstrukturen sowie vereinzelt Bäumen geprägt. Östlich grenzt das Plangebiet an die „Lindenstraße“ an. Die Begrenzung erfolgt über einen steilen Böschungsbereich, der in Richtung Norden abnimmt. Nördlich, westlich und südlich grenzt das Plangebiet derzeit an eine bestehende Bebauung an, die sich aus Einzelhäusern zusammensetzt. Der nördliche Bereich (Teilbereich WA 2) ist derzeit eine Grünfläche, auf der sich vereinzelte Baumstrukturen befinden. Begrenzt wird die Fläche durch die im Norden befindliche Straße „Auf der Hohl“, die hier in eine Wendeanlage mündet. Durch die vorliegende Straße wird das Gebiet rund um das WA 2 erschlossen. Auch das Gebiet rund um das WA 2 ist von Einzelhäusern umgeben. Im Westen grenzt das Plangebiet zudem an zwei Gartenparzellen an.

Abb. 3: Blickrichtung Norden, Bereich „Auf der Hohl“



Abb. 4: Blickrichtung Süden, Bereich „Auf der Hohl“



Abb. 5: Blickrichtung Südosten, Bereich „Auf der Hohl“



Abb. 6: Blickrichtung Nordosten



Abb. 7.: Blickrichtung Südosten



Abb. 8: Blickrichtung Süden, Bereich „Beethovenstraße“



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2022

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar (vgl. Abb. 9). Zudem wird es durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere *Klimafunktionen* (6.1.3-1) überlagert. Auf-grund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung zunächst nicht entgegen.

#### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

*6.1.3-1 (G) (K): In den Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch bedenklicher Stoffe sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.*

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum westlichen Ortsrand des Stadtteils Burgsolms sowie der bisherigen Funktion der Fläche als Freifläche wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der Ortsrand wird zwar zum größten Teil durch freistehende Einzelhäuser und zugehörigen Gartenflächen eingenommen. In Kombination mit den vorliegenden Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, bestand bislang ein zusammenhängendes System zur Durchlüftung des Kerngebietes mit Kaltluft.

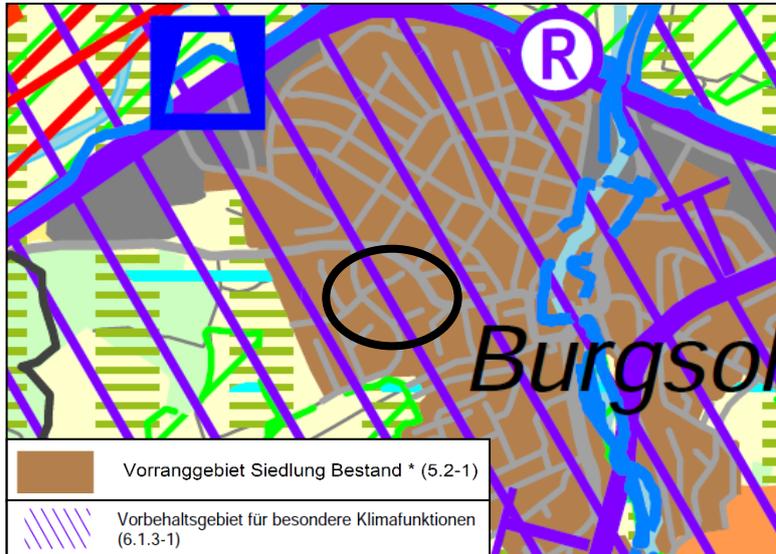
Durch die Überbauung der Fläche mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Versiegelungsgrad den Empfehlungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d § 4 BauNVO. Durch das Plangebiet werden Trennwirkungen reduziert, da durch die festgelegten Maßnahmen, wie bspw. einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes und der vorgesehenen Anpflanzungen und Erhaltmaßnahmen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine Durchlüftung des Ortsrandes erfolgen kann. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben. Die Maßnahmen werden im Detail in den Kapiteln 4 und 5 näher beschrieben.

Zudem lässt sich anhand der Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 feststellen, dass das gesamte Stadtgebiet der Stadt Solms von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen über-

lagert wird, welches sich aus der Lahn sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet des Auenverbundes Lahn-Dill ergibt.

Daher kann die vorliegende Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst betrachtet werden.

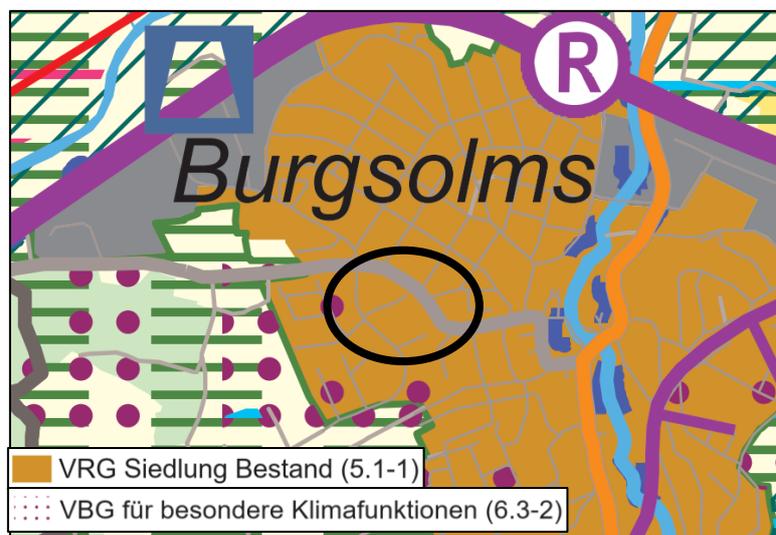
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2025 stellt das Plangebiet weiterhin als *Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.1-1)* dar (vgl. Abb. 10). Das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* wurde zum Entwurf im Bereich des Geltungsbereiches zurückgenommen. Demnach ist der Bebauungsplan auch an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2025



genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Solms aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.11: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (1996)



genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.01 „Hohl“ aus dem Jahr 1989, in welchem die Fläche überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen wird. In diesem Bereich sind lediglich Geräte- und Gartenhütten bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Weiter ist eine Teilfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde für den vorliegenden Bereich mit 0,4 festgelegt. Zusätzlich wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Maß von 0,8 festgelegt. Für die Höhenregulierung der Gebäude wurde eine maximale Firsthöhe von 9,0m im WA 2 und im WA 1 die absolute Oberkante Gebäudehöhe über 176,77müNN bestimmt, die durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosse Z = II ergänzt wurde.

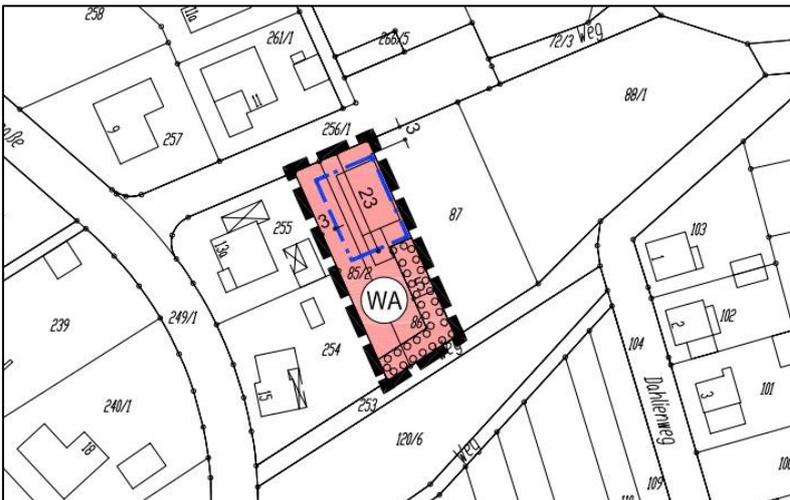
Abb.12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hohl“ aus dem Jahr 1989



genordet, ohne Maßstab

Der Ursprungsplan weist für diesen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmt privates Gartenland aus. Um eine höhere Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen und eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, wurde für den südwestlichen Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2000 durchgeführt. Zudem wurden durch die Änderung des Bebauungsplans die Grund- und Geschossflächenzahl auf  $GRZ = 0,3$  und  $GFZ = 0,6$  reduziert. Die maximale Gebäudehöhe wurde hier auf 11,0 m bestimmt.

Abb. 13: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hohl“ 1. Änderung (2000)

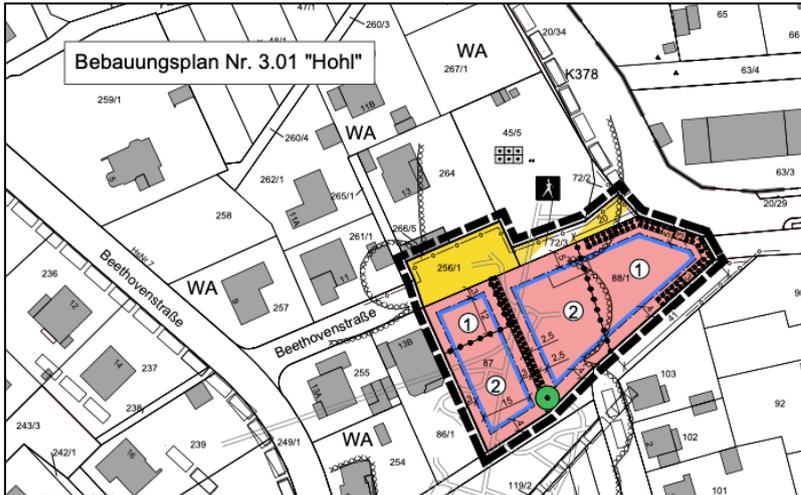


genordet, ohne Maßstab

Südwestlich angrenzend wurden die ausgewiesenen privaten Grünflächen bereits durch die 1. Änderung (im Jahr 2000) sowie westlich durch die 2. Änderung (im Jahr 2020) in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Weiter wurde mittels der 2. Änderung bereits die Erschließung durch die Beethovenstraße planungsrechtlich gesichert. Durch diese Planänderung wurden zwei Flächen von einer privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Hierfür wurde eine Differenzierung der Bereiche vorgenommen, indem gezielte textliche Festsetzung für die jeweiligen Bereiche bestimmt wurden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die zulässige GRZ, GFZ und der zulässigen Zahl der

Vollgeschosse übernommen. Eine wesentliche Änderung wurde hinsichtlich der Traufhöhe aus dem Ursprungsplan vorgenommen, die hier in eine zulässige Firsthöhe mit einer Höhe von 10,0 m geändert wurde.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3.01 „Hohl“ 2. Änderung (2020)



genordet, ohne Maßstab

Da eine bauliche Nachverdichtung von Wohnbebauung vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den umliegenden Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes und den Festsetzungen des Bebauungsplans aus der 2. Änderung für eine Nachverdichtung festgesetzt. Mit Aufstellung des vorliegenden Planes werden daher die bisherige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse übernommen. Zusätzlich erfolgt eine Konkretisierung der Höhenvorgaben zur Steuerung des Vorhabens, sodass sich die künftigen Gebäude optimal in das Plangebiet, in Hinblick auf ihre Optik und einer städtebaulichen Verträglichkeit, einfügen können.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wodurch eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich einer bereits bebauten Fläche und damit einhergehend eine neue städtebauliche

vertretbare Ordnung im Innenbereich der Stadt Solms erfolgt, wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Innenentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	08.02.2022 Bekanntmachung: 16.03.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	27.03.2023 – 05.05.2023 Bekanntmachung: 16.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben: 21.03.2023 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4a Abs.3 BauGB</b>	16.07.2025 – 08.08.2025 Bekanntmachung: 10.07.2025
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Solms' Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Da im Rahmen der Entwurfsauf-  
fenlage seitens des Dezernates Bergaufsicht (RP Gießen) Bedenken gegen die Ausweisung des Bau-  
fensters in Bereich des Flurstücks 45/5 vorgetragen worden, wurde das Baufenster im Bereich des  
Flurstücks 45/5 zurückgenommen. Anstelle von zwei Gebäuden kann und soll nun nur ein Gebäude  
errichtet werden. Somit wird mit der Planung die Zone des bergbaurechtlich schwierigen Untergrundes  
und Gefahrenbereiches ausgespart. Die Erschließung der nördlichen Grundstücksfläche 45/5 erfolgt  
nun durch die Ausweisung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten. Die Anzahl der Wohneinheiten konnte  
jetzt wieder zurückgenommen werden, da der Bebauungsumfang in diesem Bereich zurückgenommen  
wurde. Diese Änderungen in der Planung erfordern eine erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a  
Abs.3 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf-  
grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5  
BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch  
den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.  
Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grund-  
fläche von 20.000 m<sup>2</sup> allein oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein  
Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft  
nicht erforderlich ist.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtspre-  
chung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift  
sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Ab-  
wägung 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 zeichne-  
rischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohn-  
gebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Durch die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung und städtebau-  
liche Verträglichkeit auch im Falle von neuen Bauvorhaben generiert werden. Die Gebietskategorie wur-  
den in Anlehnung an die vorherrschenden Nutzungen und der Umgebungsbebauung gewählt. Durch  
die Neuausweisung wird das Gebiet komplementiert und durch die Anpassung der Plankarte sowie der  
textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Durch die Ausweisung

des Allgemeinen Wohngebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebiete vorgenommen.

Die Erschließung des südöstlichen Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist durch die *Beethovenstraße* bereits im Bestand gegeben und wird durch die vorliegende Planung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist durch die Straße *Auf der Hohl* erschlossen und wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Die Gestaltung der textlichen Festsetzungen erfolgte zudem unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Einfügens neuer Vorhaben in die derzeit vorherrschenden Siedlungsstrukturen, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll.

Des Weiteren wird durch die textlichen Festsetzungen auf eine ausgiebige Eingrünung des Plangebietes und einer Minimierung des vorzunehmenden Eingriffes geachtet. Es handelt sich hierbei um Erhaltungssymbole für Bäume sowie die bereits bestehenden Gehölzstrukturen, die innerhalb der Plankarte dargestellt werden.

Um eine verträgliche Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes zu generieren, orientiert sich die Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl an den Vorgaben der 1. und 2. Bebauungsplanänderung, um die Dimensionierung der Gebäude an den Bestand anzupassen.

Auch für die Freiflächen bestehen innerhalb der Plankarte sowie durch die Festlegung der textlichen Festsetzungen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebietes erhalten bleibt. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Durch die vorliegende städtebauliche Konzeption wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, 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 den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

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

Ausgehend von den bestehenden Straßen wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Als Haupteerschließungsstraßen dienen zum einen die *Beethovenstraße* für das WA 1 und zum anderen die Straße *Auf der Hohl* für das WA 2. Zudem verläuft im Osten die Kreisstraße K 378 „Lindenstraße“, die durch die *Beethovenstraße* angefahren werden kann. Da die Kreisstraße K 378 „Lindenstraße“ in die Landesstraße 3283 mündet, kann im Norden die B 49 angefahren werden.

Aufgrund der vorhandenen Anbindung weist das Plangebiet eine gute Anbindung in die anderen Stadtteile sowie die Nachbarkommunen Braunfels, Leun und Wetzlar und somit an das überörtliche Netz auf. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befinden sich in zehnminütiger fußläufiger Entfernung die Bushaltestellen „Post“ und „Hüttenplatz“, welche von den Linien 120, 125 und 185 angefahren werden. Somit besteht

eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes sowie zum nahegelegenen Bahnhof im Norden. Weiterhin besteht eine gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Kommunen, sodass auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler geboten wird.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten weder erforderlich noch vorgesehen.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Hohl“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Hohl“ von 1989 und der 2. Änderung des Bebauungsplans von 2020 ersetzt.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt: Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das heißt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind für diesen Bereich unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb dieses durch Wohnnutzungen geprägten Bereiches im Plangebiet lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich herbeizuführen.

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

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes in Form einer zulässigen Firsthöhe für das WA 2 sowie einer zulässigen Gebäudeoberkante für das WA 1, die durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ergänzt wird.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO und bietet somit genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

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 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** überschritten werden.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung wurde an die bestehende Bebauung angepasst, um eine harmonische Nachverdichtung im Plangebiet vorzubereiten.

Zusätzlich wird für die Steuerung der Höhenentwicklung und Geschossflächengestaltung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind. Damit soll eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung des künftigen Gebäudes geschaffen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) gilt hingegen, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen sind. Hierdurch können sich die künftigen Gebäude in der Kubatur in die Umgebung rund um den Bereich „Auf der Hohl“ einfügen.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich (WA 1 und WA 2) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Dies resultiert unter anderem dadurch, dass das Gelände nach Norden hin ansteigt. Durch die festgelegten Höhen kann eine Höhenabstufung erfolgen, die ein verträgliches und optisches Einfügen der künftigen Gebäude in die Umgebung ermöglicht. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde somit für eine geordnete und städtebaulich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträgliche Höhengestaltung eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK-Geb.) in Metern (ü NN) gemäß den Vorgaben der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt. Als Gebäudeoberkante gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches (zzgl. Attika). Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1) gilt somit eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von  $WA1 = 176,77 \text{ m ü NN}$ .

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an der Straße „Auf der Hohl“ sowie des ebenerdigen Geländes ein gesonderter Bezugspunkt festgesetzt. Für die maximal zulässige Firsthöhe gilt daher die Oberkante Fahrbahn „Auf der Hohl“, gemessen lotrecht in der Grundstücksmittelpunkt des jeweiligen Grundstücks (im Bereich der Grundstücksgrenze an der

Erschließungsstraße). Allgemein wird durch die vorliegenden Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität der östlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden und eine planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erzielt.

#### **4.3 Besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Die Flurstücke 45/5 und 46/2 tlw. liegen in einem Bergsenkungsgebiet der ehemaligen Eisenerzgrube Wuth. Vor allem ist das Grundstück 45/5 betroffen. Im Rahmen der Entwurfs-offenlage sind seitens des Dezernates Bergaufsicht (RP Gießen) Bedenken gegen die Ausweisung des Baufensters in Bereich des Flurstücks 45/5 vorgetragen worden. Es erfolgte eine Nachbegutachtung der bergbaurechtlichen Themen, die dann auf einem Ortstermin am 24.11.2024 bei der Stadt besprochen wurden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Baufenster im Bereich des Flurstücks 45/5 zurückgenommen wurde und anstelle von zwei Gebäuden, nur ein Gebäude errichtet werden soll. Somit wird mit der Planung die Zone des bergbaurechtlich schwierigen Untergrundes und Gefahrenbereiches ausgespart.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücks 45/5 erfolgt durch die Ausweisung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten. Daher wurde im Bebauungsplan eine Signatur zur Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, aufgenommen und die Baugrenzen zum Entwurf 2.Offenlage zurückgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Entsprechende Maßnahmen sind auf Ebene der nachfolgenden Planungsebenen vorzunehmen.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufenster zur Weiterführung der umgebenden prägenden Anordnungsstruktur der Hauptgebäude. Zur weiteren Bestimmung zur Gestaltung der Grundstücksflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 bestimmt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Außerdem beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen 3,00 m, um eine Beeinträchtigung des Straßenraumes durch Nebenanlagen zu vermeiden.

Somit wird auch dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen. Der bisherige durch Wohnbebauung geprägte Charakter

#### **4.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. 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.

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Zudem wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) je angefangene 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Dies fördert trotz der vorzunehmenden Versiegelung den Durchgrünungsgrad im Plangebiet.

Weiterhin werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten Maßnahmen festgesetzt. Um diese zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird außerdem eine Festsetzung aufgenommen, wonach an Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG herzustellen, sobald mit der Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans begonnen wird, spätestens jedoch vor Beginn der nachfolgenden Brutzeit.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gehölzen Erhalt-Maßnahmen vor. Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen dient hierfür als Empfehlung. Zudem wurden im Bereich des WA 1 sowie im Bereich der Erhaltfläche zusätzlich Anpflanzungssymbole zur Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Hierdurch soll die Durchgrünung des Plangebietes aufgrund des vorzunehmenden Eingriffs in Grund und Boden erhöht werden.

Weiterhin erfolgt aufgrund der vorherrschenden Geländeverhältnisse die Aufnahme einer Festsetzung zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern. Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in Grund und Boden den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten.

#### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Dokumentation einer gesicherten Erschließung wird in den Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 267/2 (WA 1) zugunsten der Nutzer des Grundstückes gemäß Plankarte festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

#### **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.

##### **Dachneigung**

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Zulässig sind daher für das vorliegende Planvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Dachneigungen von 10° bis 35°. Geringere Dachneigungen (unter 10°) sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Garagendächer sind aus artenschutzrechtlichen und lokalklimatischen Aspekten immer dauerhaft zu begrünen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von < 5° zulässig. Sie sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Garagendächer sind aus artenschutzrechtlichen und lokalklimatischen Aspekten auch hier immer dauerhaft zu begrünen.

##### **Dacheindeckung**

Weiterhin erfolgen Vorgaben zur Dacheindeckung, um diese gleichmäßig in Hinblick auf die Umgebungsbebauung zu gestalten. Zulässig sind deshalb begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und anthrazit sowie Naturschiefer. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig. Ökologische und klimatische Belange werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und tragen somit zu einer positiven Auswirkung auf das vorherrschende Lokalklima bei.

##### **Gestaltung der Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste) bis zu

einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zu errichten sind. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauer zum Straßenraum handelt. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel bzw. Stützmauern). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Höhenbeschränkung sowie zur Gestaltung der Einfriedungen ist daher keine Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu erwarten.

### **Gestaltung von Abfallbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um trotz ihrer Funktion nicht als optischer Störfaktor zu gelten. Zudem wird hierdurch der hohe Durchgrünungsanteil im Plangebiet weiterhin gefördert.

### **Grundstücksfreiflächen**

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher sind 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) als Gartenflächen zu nutzen. 30% hiervon sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die unter der Festsetzung 1.7 getroffenen Erhalt und Anpflanzungsmaßnahmen können angerechnet werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup>. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 2 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes trotz der durchzuführenden Nachverdichtung auf dem Grundstück sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

## **6. Wasserrechtlicher Hinweis (keine Festsetzung)**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird als Hinweis für die Bauherren der § 55 Abs.2 WHG in der vorliegenden Begründung aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Aus diesem Grund wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt wird.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz (Grundwasser und Oberflächengewässer), die Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **8.1.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines

oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

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

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

## **8.2 Wasserversorgung**

### **8.2.1 Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet entsteht im WA 1 ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Wohngebäude. Im WA 2 entsteht voraussichtlich ein Wasserbedarf für 1 – 2 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebene wird der Bedarf abschließend ermittelt.

### **8.2.2 Wassersparnachweis**

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

### **8.2.3 Deckungsnachweis**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich von Burgsolms ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

### **8.2.4 Technische Anlagen**

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

## **8.3 Grundwasserschutz**

### **8.3.1 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. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### **8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

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

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

#### **8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

##### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

##### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

##### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

##### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

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.

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen aus dem Plangebiet oder näherem Umfeld vor.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

**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.

Der Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (02.05.2023)

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

## **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **8.4.1 Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### **8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

## **8.5 Abwasserbeseitigung**

### **8.5.1 Gesicherte Erschließung**

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

### **8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.5.4 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.). Aufgrund der örtlichen Voraussetzungen (bestehender Kanal, bestehender und angrenzender Vorfluter) bestehen gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen.

### **8.5.5 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

### **8.5.6 Versickerung des Niederschlagswassers**

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

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, 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 ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

### **8.5.7 Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich.

### **8.5.8 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten**

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **8.5.9 Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **8.6 Abflussregelung**

### **8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

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

### **8.6.2 Hochwasserschutz**

Entfällt.

### **8.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

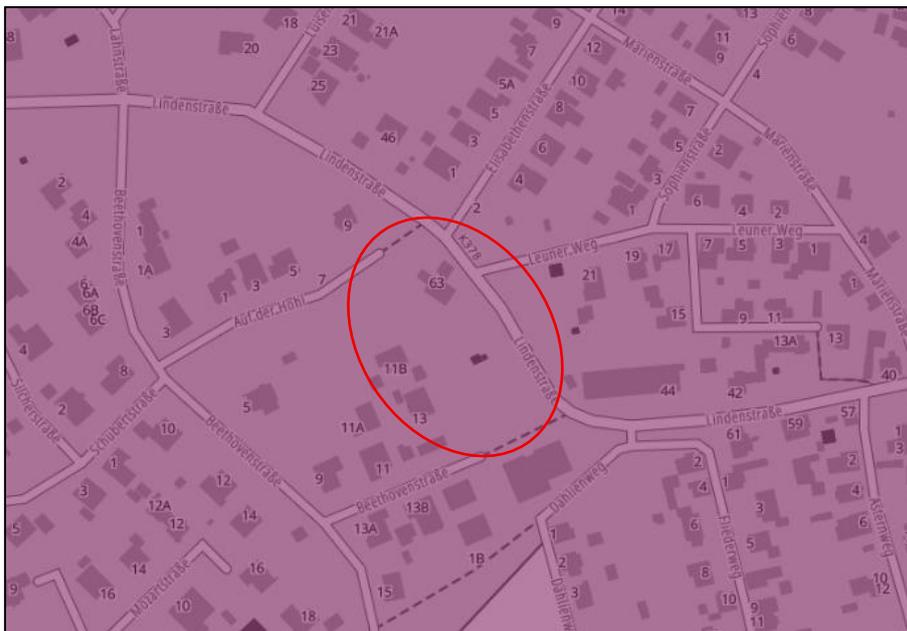
### **8.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

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.

### **8.6.5 Starkregen**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Starkregenvier Hessens ein *hoher* Starkregenhinweis-Index angegeben. Der Vulnerabilitätsindex wird für den gesamten Bereich als *nicht erhöht* eingestuft.

Abb. 22: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 07.07.2025)



Das Plangebiet wird durch Fließpfade entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Beethovenstraßen tangiert. Bei der Bebauung des Plangebietes ist 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.

Abb. 23: Fließpfadkarte für Hessen, HLNUG (Abruf 10.07.2025)



**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, FD Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (02.05.2023)

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekt/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte [https://hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts- Index für jede 1\*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Solms keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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 Infiltrationsvermögen. 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 heranzuleiten. 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 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

**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 LDK, Umwelt, Natur und Wasser (02.05.2023)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Es wird empfohlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

## 10. Kampfmittel

Derzeit liegen hierzu keinerlei Informationen 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.

### RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 11. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

## 12. Denkmalschutz

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

## 13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise

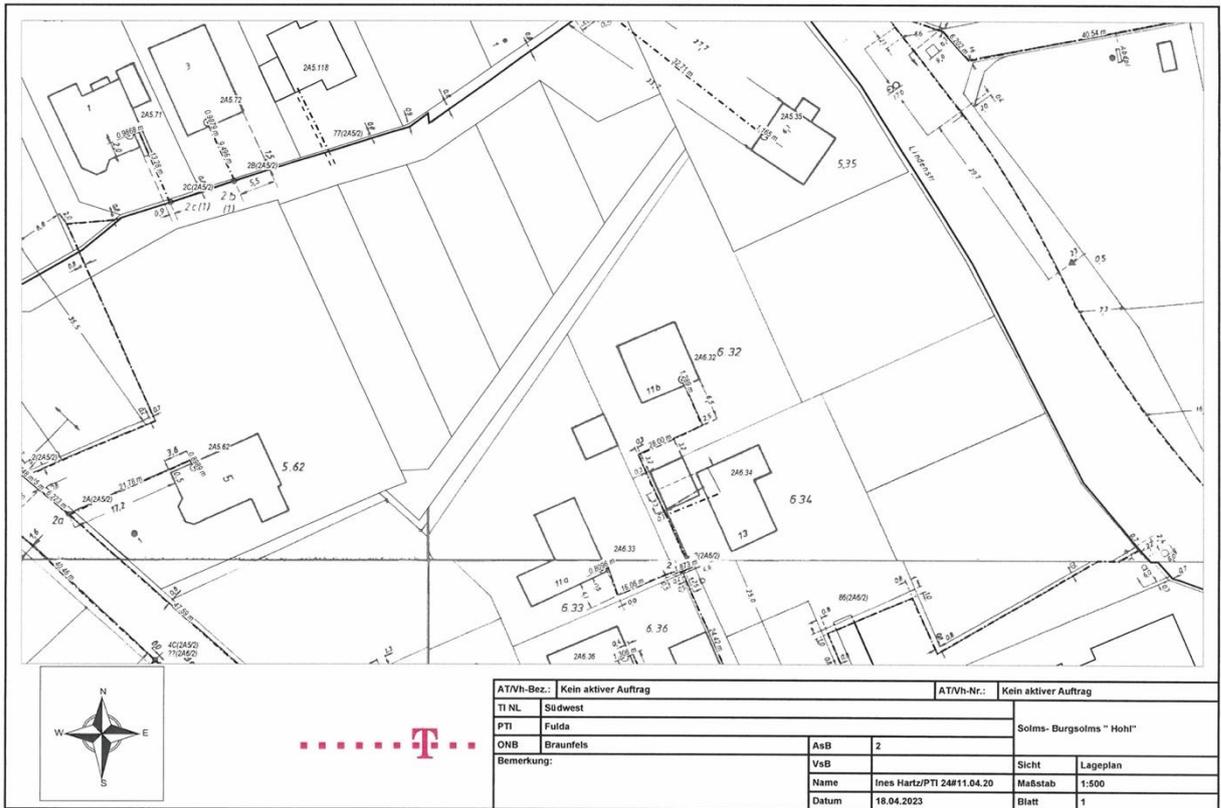
**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Deutsche Telekom Technis GmbH (18.04.2023)

Im Planbereich befinden sich entlang der Randzonen teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Den Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



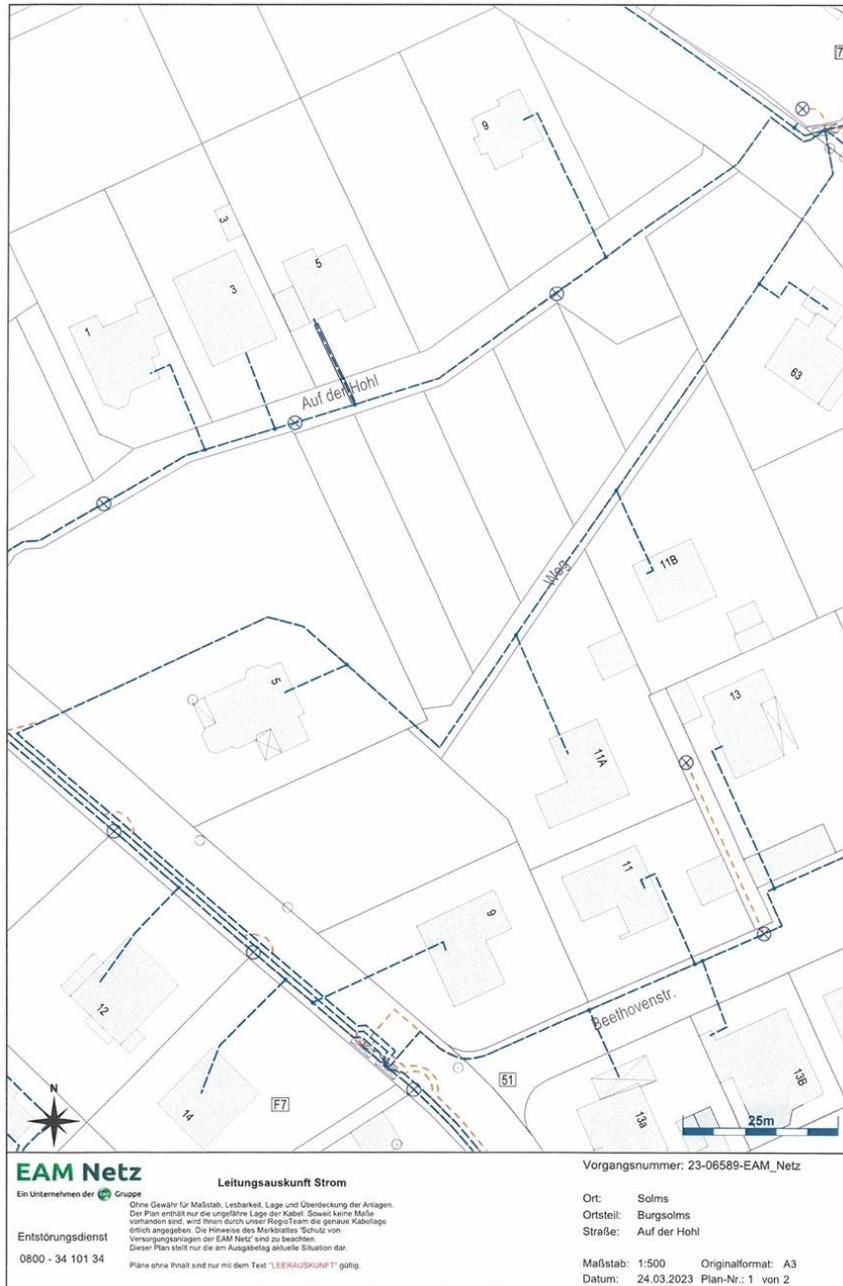
EAM Netz GmbH (03.04.2023)

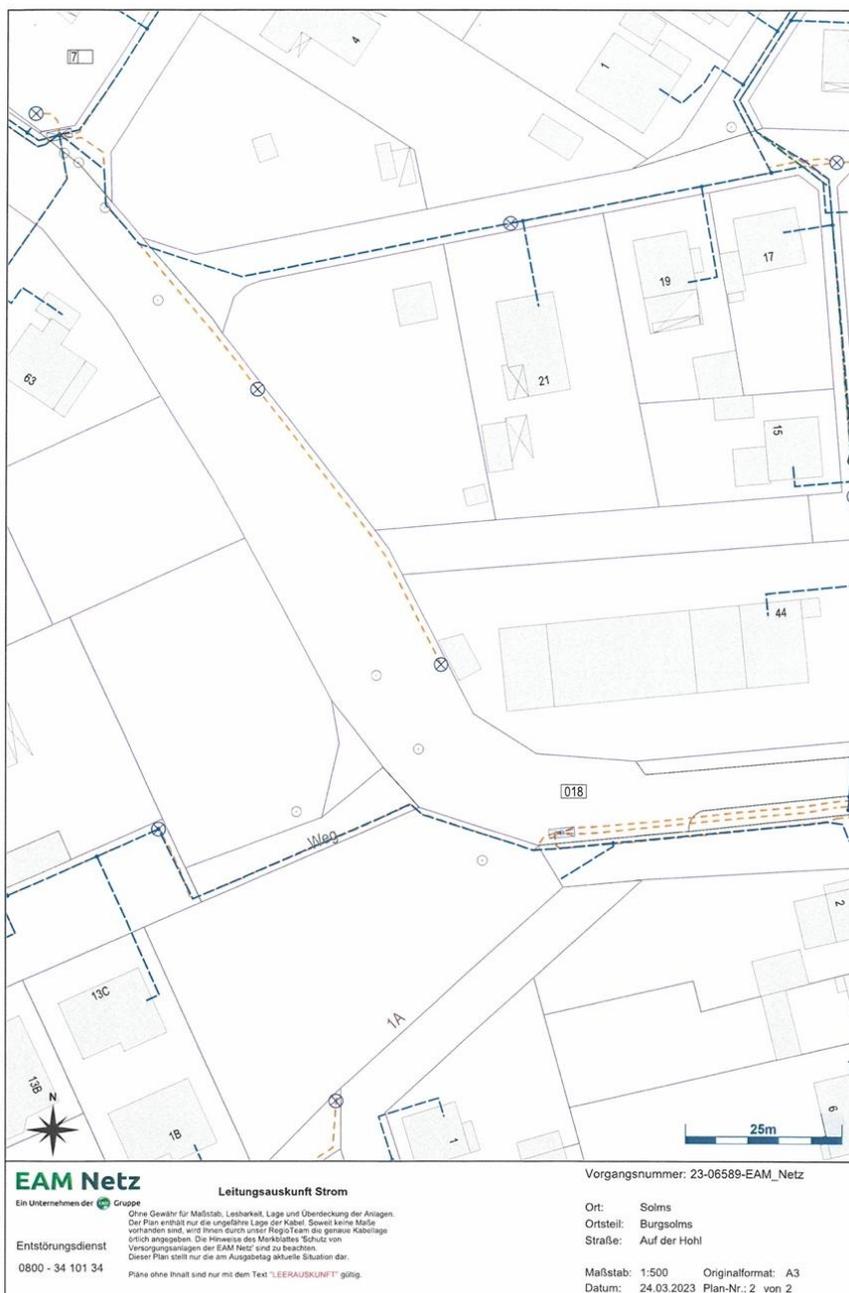
Im Planbereich sind Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH vorhanden. Einen Ausschnitt der Pläne, aus denen die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 1kV-Kabel) entnommen werden kann, sind in der beigefügten zip-Datei, Strom\_23-OSSBQ—EAM\_NMZJW enthalten. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633 gerne örtlich angeben

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Vorsorglich wir darauf hingewiesen, 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. Für die Planung der Stromversorgung in diesem Bereich ist die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs der Baugrundstücke/Gebäude notwendig. Daher sollten die zukünftigen

Bauherren frühzeitig, möglichst vor Baubeginn, mit der EAM Netz GmbH Kontakt aufnehmen, um die Stromversorgung zu planen und sicherzustellen.





enwag, energie- und wassergesellschaft mbh (24.03.2023)

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich unsere ND-Gasleitungen. Soweit diese bei einer eventuellen baulichen Nutzung im Wege sind, müssen sie auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden.

Kreisausschuss des LDK, Brandschutz (23.03.2023)

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die im Plan dargestellten Wendekreise müssen entsprechend Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. 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.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA) – GFZ 0,8 - 2 Vollgeschosse) ist für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

4. In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des og. 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).

#### 14. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereiche des Bebauungsplans</b>	<b>4.001 m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich (WA 1)	2.488 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich (WA 2)	1.553 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen (Auf der Hohl und Beethovenstraße)	867 m <sup>2</sup>

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Diplom-Biologe Dr. G. Fokuhl, Stand: 07/2025
- Bergtechnisches Gutachten, Herbert Mathes & Söhne, Stand: 12/2020

Planstand: 08.07.2025

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. – Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)  
N. Spory / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)