



## **Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach**

### **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes „Am Surreck“ (Alte Gärtnerei)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

04/2018

Bearbeiter/in B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Dr. G. Fokuhl

---

#### **Planungsbüro Holger Fischer**

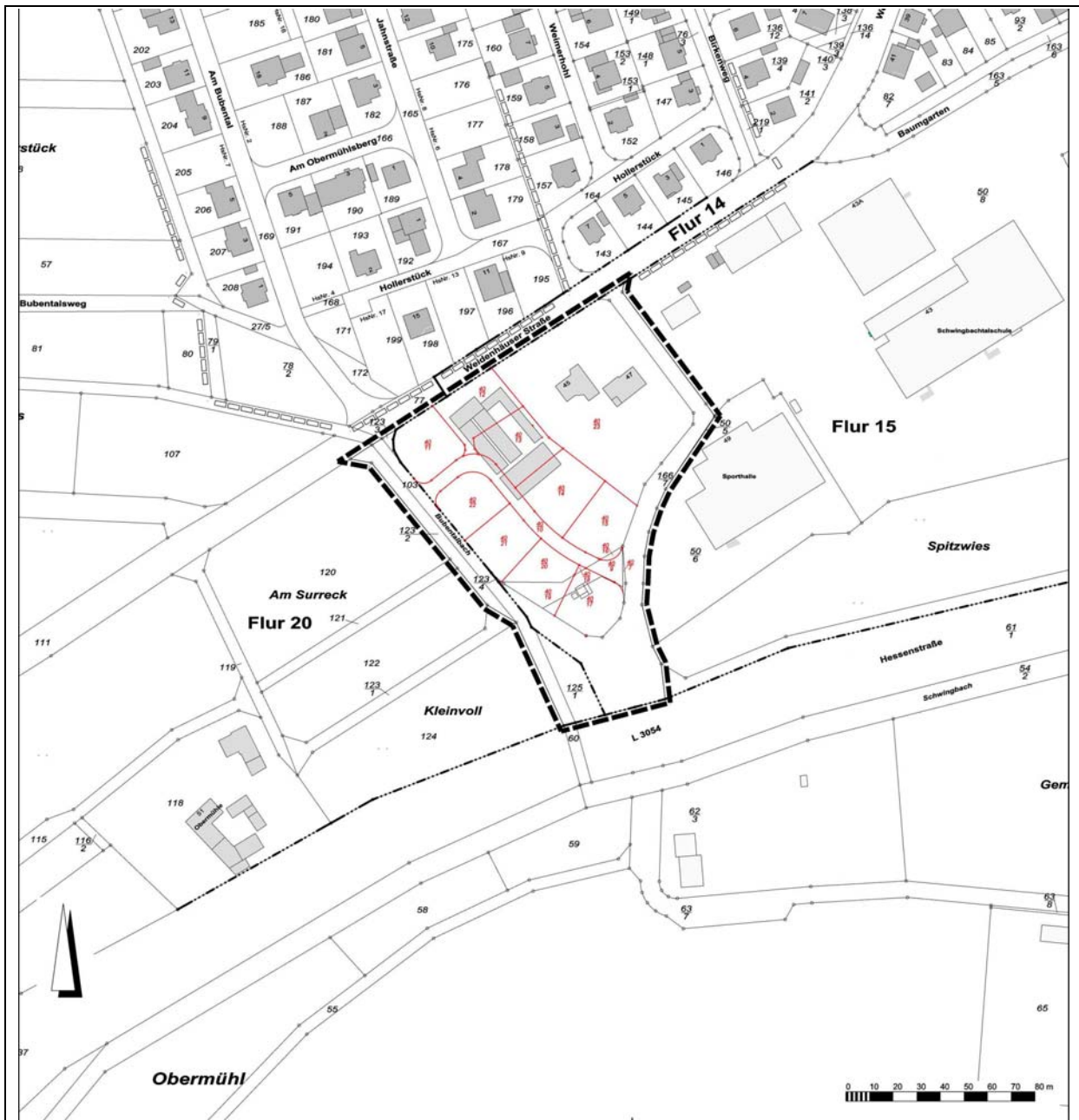
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden,  
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30, email: [mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de) / [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	9
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)	10
3.4	Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	11
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	12
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz</b>	<b>12</b>
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	13
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>14</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet	14
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	17
5.4	Abwasserbeseitigung	17
5.5	Abflussregelung	19
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	19
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b>	<b>21</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	21
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	22
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	22
6.4	Wirtschaftswege	22
6.5	Wasserversorgung	22
6.6	Abwasserentsorgung	22
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	23
6.8	Brandschutz	24
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten</b>	<b>26</b>

10 Denkmalschutz..... 28  
 11 Immissionsschutz..... 28  
 12 Erneuerbare Energien ..... 29  
 13 Kosten..... 30

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



ohne Maßstab, genordet

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Surreck“ (Alte Gärtnerei) im Ortsteil Rechtenbach beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, um Wohnbaugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung im Innenbereich (Nachverdichtung) zur Verfügung zu stellen. Die bisher in der Kerngemeinde ausgewiesenen Neubaugebiete und noch unbebauten Innenbereichsflächen sind weitestgehend realisiert und bebaut, so dass die Gemeinde Hüttenberg zunächst weiter die Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Vorgaben des Baugesetzbuches) fördert und Freiflächen mobilisiert, bevor neue Flächen ausgewiesen werden (Innenbereich vor Außenbereich). Somit entspricht die Planung und Begründung für das Vorhaben den Erfordernissen der Vorgaben des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 und § 1a Abs.2 BauGB sowie § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan erfasst den Bereich einer Gärtnerei südlich des Neubaugebietes Birkenweg II, die in der Nutzung (Gebäude, Gewächshäuser, Freiflächen und Parkplatz) aufgegeben wurde. Neben den baulichen Anlagen ist die Fläche durch zahlreiche Leitungen und Wege durchzogen. Ein Investor hat die Fläche erworben und es wurden verschiedene städtebauliche Erschließungskonzepte erarbeitet und bezüglich der Infrastruktur und auf Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt und die „Siedlungslücke“ zwischen dem Neubaugebiet und dem Schulgelände geschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden durch eine neue Trasse miteinander verbunden und somit 9 Bauplätze erschlossen. Auch der Bereich des ehemaligen Wohnhauses wird durch den Bebauungsplan erfasst, das Grundstück neu aufgeteilt und eine Nachverdichtung mit zwei zusätzlichen Baugrundstücken ermöglicht.

Zur Erlangung der o.g. Planziele stellt die Gemeinde Hüttenberg einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf, da dieser Bereich durch die bisherige Nutzung und den umliegenden Siedlungsstrukturen als Innenbereich bewertet werden kann. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat in ihrer Sitzung am 06.03.2017 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	06.03.2017 Bekanntmachung 19.01.2018*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	29.01.2018 – 02.03.2018 Bekanntmachung: 19.01.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 25.01.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>23.04.2018</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich (ehemalige Gärtnerei zwischen Neubaugebiet und Schule) und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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 (...m<sup>2</sup>) 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, 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund 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.

### 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Rechtenbach und wird über die *Weidenhäuser Straße* und eine neue Erschließungsstraße angefahren.

**Größe:** rd. 1,43 ha

**Lage:** Westliche Ortslage des Ortsteils Rechtenbach

**Flurstücke:** Flur 15, die Flurstücke 40/10 – 40/23, 40/7, 40/9, 50/5, 166/7 sowie in der Flur 20, die Flurstücke 103 tlw., 123/2, 123/3, 123/4, 125/1, alle Gemarkung Rechtenbach.

**Exposition:** Das westliche Plangebiet ist weitestgehend homogen, lediglich am nördlichen Rand befindet sich eine Böschung. Der östliche Bereich ist eben und fällt nach Süd-Südost ab.

**Nutzung:** Ehemalige Gärtnereigelände, Wohnhäuser.

**Angrenzende Nutzungen:** In nördlicher Richtung grenzen Wohnnutzungen an, im Südosten grenzt das Schulgelände an.

**Geplante Ausweisung:** Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Geplante Bauplatzgröße:** 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>

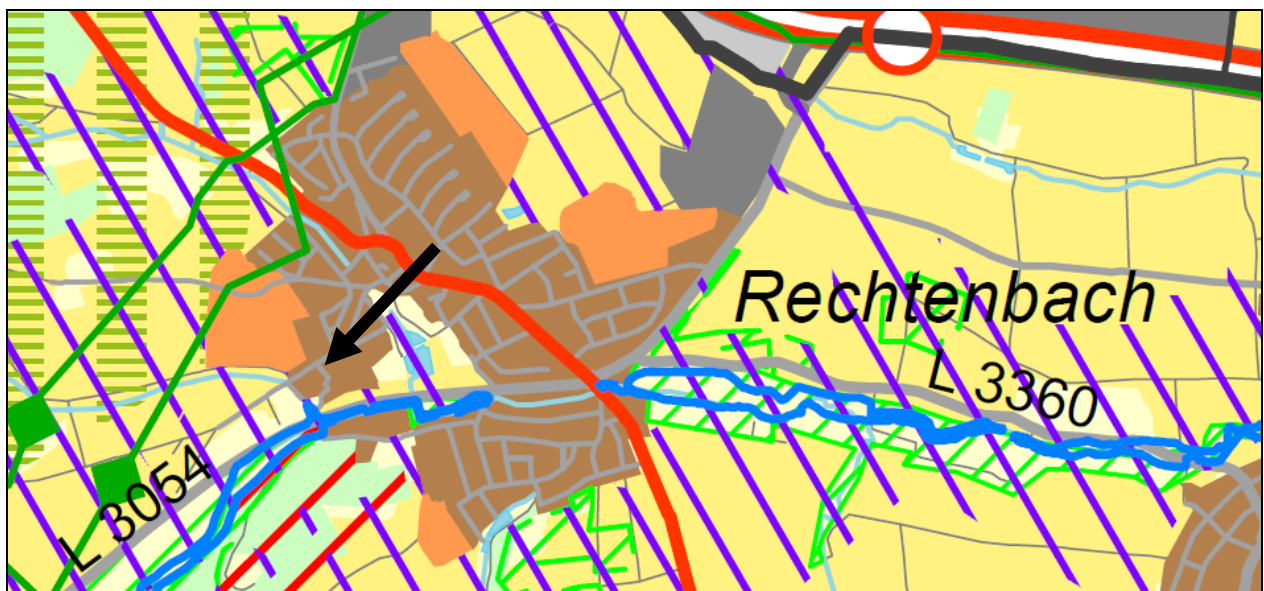
**Anzahl der Bauplätze:** ca. 11

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand (B 5.1-2) dar (siehe Abb.3). Aufgrund der Darstellung als Siedlungsbereich Bestand ist der Bebauungsplan „Am Surreck“ gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



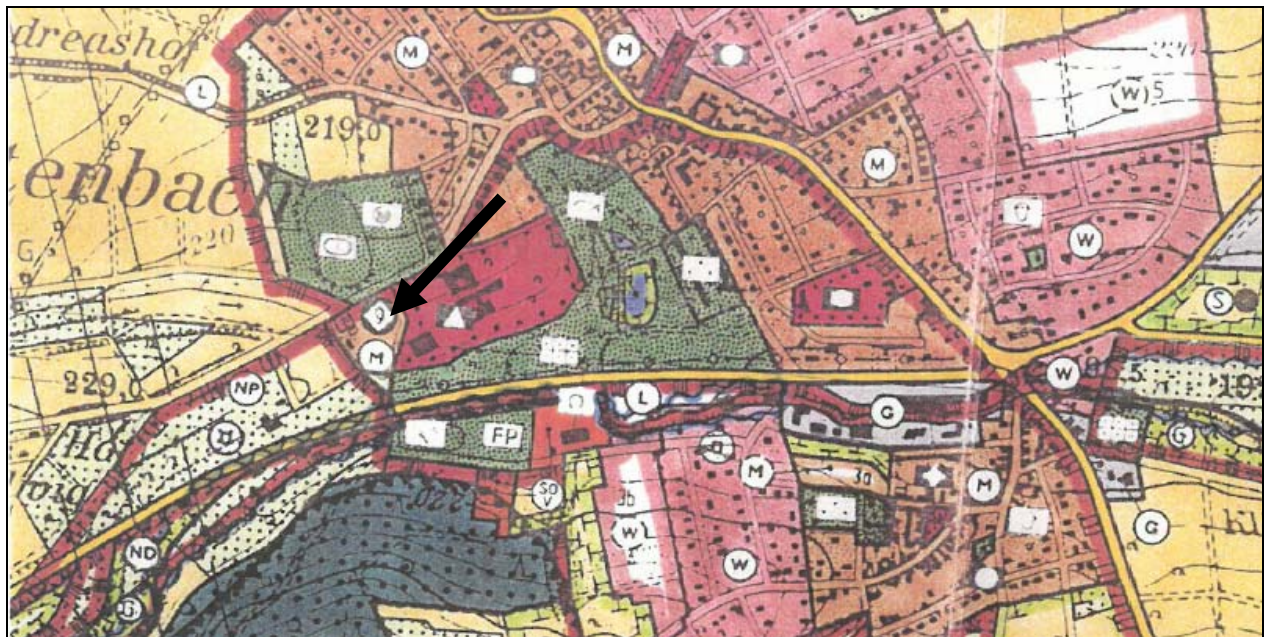
genordet, ohne Maßstab

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg wird das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dargestellt (siehe Abb. 4). Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst (Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).



Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg



## 2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Surreck“ besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), in dem Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) errichtet werden sollen. Insgesamt können so rd. 11 Baugrundstücke (je nach Grundstücksaufteilung) im Innenbereich mobilisiert werden. Darüber hinaus wird im Ortsbild eine Baulücke geschlossen und die bauliche Nutzung in diesem Bereich neu geordnet. Die Mobilisierung von größeren Freiflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB (...sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden...), den Zielen des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuches (Stichwort Innenentwicklung vor Neuausweisung von Bauflächen in den Außenbereich). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bodenschutzklausel des Abs. 2 wird über die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und beachtet. Es kommt somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die für den Bebauungsplan als Grundlage gewählte Variante stellt eine neue Erschließung mit Anschluss an die Weidenhäuser Straße dar, da diese Form der Erschließung aus verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gründen in diesem Bereich am günstigsten ist. Der Verkehrsfluss auf der Weidenhäuser Straße zum nördlich angrenzenden Baugebiet, zur Schule und zur Ortslage wird durch diese Art der Erschließung am wenigstens beeinträchtigt, gleichzeitig können 9 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Durch Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten auf den westlichen und nördlichen Grundstücken wird dieses Erschließungskonzept untermauert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach Haustypen festgesetzt. So werden im WA 1 die bestehenden Häuser im bestehenden Maß gesichert und Nachverdichtungen zugelassen. In WA 2 ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 zulässig. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an den zulässigen Haustypen (Einzelhäuser- und Doppelhäuser) und an den angrenzenden Bebauungen, damit sich das Baugebiet in den Innenbereich einfügt. Im WA 2 wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser eine maximal Firsthöhe von 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden haben. Es wird somit gewährleistet, dass die Gebäude sich mit ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen, die überwiegend zwei Vollgeschosse und Firsthöhen bis ca. 9-11 m aufweisen. Die Zahl der maximalen Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf Z = II festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Nutzung und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage (vom Neubaugebiet) auf, so dass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB 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 dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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



Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Festsetzungen der **Grund- und Geschossflächenzahl**, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine verträgliche bauliche Verdichtung im Innenbereich ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Für den Bereich der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich somit folgende Vorgaben für eine künftige Bebauung:

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Garagen und Carports sind gemäß textlicher Festsetzung 1.4 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mind. 5 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Verkehrsfläche, einzuhalten ist. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind ebenfalls auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Vorgaben der HBO (Hess. Bauordnung) sind zu beachten. Gemäß der Grundflächenzahl dürfen im Wohngebiet 30% der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden überbaut werden<sup>1</sup>. Neben der Grundflächenzahl darf zusätzlich gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, so dass abschließend für das Gebiet bis zu 45% der Grundstücksflächen überbaut bzw. baulich genutzt werden können.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit kann gewährleistet werden, dass die künftige Gebäudekubatur sich in das bestehende Umfeld einfügt.

Festsetzung zur zulässigen Zahl der **Vollgeschosse (II)** und der **maximalen Firsthöhe (WA 1 und 2  $FH_{\max} = 10,0 \text{ m über } Ok_{ER}$ )**, um weiterhin eine verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung) zu sichern. Der festgelegte Bezugspunkt

---

<sup>1</sup> Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

(Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden) ermöglicht eine gewisse Flexibilität für den Bauherrn in Abhängigkeit der Modellierung des Baugebietes bzw. des Grundstücks.

Festsetzung einer **offenen Bauweise**, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter bei gleichzeitiger Nachverdichtung aufzunehmen und zu bewahren. Im Plangebiet sollen nach derzeitigem Planungsstand Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Gemäß Festsetzung 1.4 wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind. Somit besteht eine gewisse Flexibilität der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Vor der Garage (bzw. Carport) ist jedoch eine Zufahrt mit mind. 5,00 m Länge oder ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück anzuordnen, um den Straßenraum von parkierenden Fahrzeugen zu entlasten.

Hinzu kommt die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (1.5) im WA 1 und 2, mit der insbesondere erreicht werden soll, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann. Durch die Festsetzung bei Einzel- und Doppelhäusern von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude ist eine moderate Wohnungsdichte innerhalb des Gebiets möglich. Bei Doppelhaushälften zählt jede Haushälfte, so dass insgesamt bei einem Doppelhaus vier Wohnungen zulässig sind<sup>2</sup>. Somit wird auch dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB) Rechnung getragen.

### 3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

Festsetzungen (2.1ff) zur Gestaltung der Dachflächen und Dachfarbe, um das Bild der angrenzenden Dachlandschaft aufzunehmen. Zulässig sind im WA Hauptdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Bei Nebendächern zum Hauptdach sind auch Dachneigungen unter 20° zulässig. Bei Garagen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. ¼ der Trauflänge). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

Darüber hinaus gilt es die Dacheindeckung in ortstypischen Farbtönen vorzunehmen, um das Ortsbild der Dachlandschaft zu bewahren. Für das Ortsbild in diesem Quartier typisch sind rote und dunkle Farbtöne (Farbpalette rot (hell bis dunkel), rotbraun, anthrazit, grau und schwarz). Durch diese Festsetzung werden z.B. blaue oder grüne Dächer ausgeschlossen. Die Ergänzung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solar- und Fotovoltaikanlagen ist aber ausdrücklich zulässig.

Festsetzung (2.2) zur **Gestaltung der Einfriedungen** auf den Privatgrundstücken, um auch hier positiven Einfluss auf die Bauausführung bzw. die Wohnumfeldqualität auszuüben. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung straßenseitiger, seitlicher und rückwärtiger Einfriedungen, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern bzw. den Freiraumcharakter innerhalb des Gebietes zu ge-

---

<sup>2</sup> aufgrund der Wohneinheiten und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüttenberg muss das Grundstück ausreichend dimensioniert sein, um die entsprechenden Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen zu können.

währleisten. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern<sup>3</sup> zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Die Festsetzung wird ebenfalls aus Gründen der Wohnumfeldqualität getroffen. Zudem finden hierdurch auch die klein- und lokalklimatischen Aspekte Berücksichtigung. Als Ausnahme wird definiert, dass Punktfundamente für Zaunelemente zulässig sind. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus Drahtgeflecht oder Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder als Heckenpflanzung zulässig. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,90 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Festsetzung (2.3) zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. Grundflächenzahl (GRZ)) als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen sind<sup>4</sup>. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Wohngebiet und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

### 3.4 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Die Festsetzung (1.7.1, 1.7.2) dienen **zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und eine Durchgrünung im Gebiet zu gewährleisten. Die im Plangebiet befindlichen Hang- und Böschungskanten (im Norden) sind durch eine natürliche Begrünung geprägt und werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht zum Erhalt festgesetzt. Aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der Böschung bzw. der dort vorhandenen Gehölze und Grünfläche sinnvoll, um die Mindestdurchgrünung im Plangebiet und eine Eingrünung der nördlichen Bauzeile zu gewährleisten. Aufgrund einer möglichen Beschattungswirkung bleibt es jedoch dem Bauherrn überlassen, die gewachsenen Strukturen zu halten. Das im Süden vorhandene Feldgehölz im Bereich der Bachparzelle wird über die Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sind auf den Grundstücksfreiflächen nur wenige Anpflanzungen vorgesehen (Festsetzung 2.3), da die Grundstücke in ihrer Größe nur eingeschränkten Gestaltungsspielraum für Anpflanzungsvorgaben zulassen. Somit bleibt den einzelnen Bauherren selbst überlassen, die Grundstücksfreiflächen künftig zu begrünen. Durch Vorgaben einer Mindestbegrünung (textliche Festsetzung 2.3) im Baugebiet kann aber die Freiraum- und Aufenthalts-/Wohnumfeldqualität erhöht und gesichert werden.

Festsetzung (1.6) der **wasserdurchlässigen Befestigung** bestimmter Grundstücksteile, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

<sup>3</sup> Die Erforderlichkeit von Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück muss im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes, der HBO und des Nachbarrechtgesetzes begründet werden.

<sup>4</sup> Rechenbeispiel: Grundstück = 600m<sup>2</sup>, GRZ 0,3 (+ 50% lt § 19(4) BauNVO), somit verbleiben 330m<sup>2</sup> als Grundstücksfreiflächen, hiervon sind 80% als Garten oder Grünfläche anzulegen = 264m<sup>2</sup>, davon sind 79,2m<sup>2</sup> mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

### 3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Festsetzung (3.1) zur Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück und Gebäude kann eine Zisterne errichtet werden, muss aber nicht.

Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes § 37 Abs. 4 HWG und § 55 WHG verwiesen. Detaillierte Vorschriften zum Auffangen und der Verwendung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit den einzelnen Bauherren bei der Erarbeitung und Planung des Objektes Unterstützung bezüglich der Anwendung der oben genannten Gesetze zu gewähren. Unter Verwendung des Niederschlagswassers ist das Sammeln in Zisternen oder in Regenwassertonnen zu verstehen. Das Ableiten in eine Retentionszisterne, einem Gartenteich oder einer Rigole/-Mulde entlastet die Kläranlagen und die Abwasserleitungen. Gleichzeitig wird das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt oder hilft Grundwasservorkommen zu schonen.

## 4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen stetig fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung- definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB<sub>i</sub> abgeleitet werden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der **§ 13a** BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt, der auch durch die BauGB-Novellen (u.a. 2011, 2013, 2017) weiter Bestandteil des Gesetzes ist und sich bewährt hat. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Rechnung getragen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Bebauungsplan „Am Surreck“ bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich ist der Eingriff in Natur und Landschaft aus Sicht des Gesetzes jedoch zu vertreten, da die Flächen derzeit bereits stark anthropogen überformt sind (intensive Gärtnereinzugung). Somit kann auch auf § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, der besagt: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Vorgabe trifft auf den Bebauungsplan zu.

Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen fest, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft, trotz Lage im bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Innenbereich, deutlich minimiert wird.

Hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit und weiterer Umweltbelange kann auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

#### **4.1 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Gemeinde Hüttenberg und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) vor. Im Übrigen wird ebenfalls auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

**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.

### **Hinweis**

#### *Artenschutz*

Eine Rodung von Bäumen und Sträuchern ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zwischen 01. März und 30. September generell zu vermeiden bzw. verboten. Vor einer Rodung von Bäumen außerhalb der o.g. Zeit sind diese generell auf Vorkommen streng geschützter Arten zu kontrollieren.

Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

## **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich mit den Parzellen 125/1 in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Schwingbach).

### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für ca. 11 Bauplätze. Die Anzahl von Wohneinheiten im WA wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

#### *Deckungsnachweis*

Die Gemeinde Hüttenberg bzw. der Investor haben im Vorfeld der Planung untersucht, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Nach einer ersten Einschätzung kann jedoch der Bedarf an Trink- und Löschwasser aufgrund der in der Ortslage bestehenden Leitungen im Bereich *Weidenhäuser Straße* als gesichert angesehen werden.

#### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der



nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

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

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen (siehe auch textliche Festsetzung 3.1). Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

**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 LDK, Wasser- und Bodenschutz

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Versorgungsleitung DN 80 sowie die Wasseranschlussleitungen zu den Haus-Nr. 49, 47 und 45.

Aufgabenträger für den Brandschutz sind grundsätzlich die Gemeinden. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Zurzeit kann aus bestehenden Wasserversorgungsanlagen keine ausreichende Trink- bzw. Löschwasserversorgung dargestellt werden. Die Erschließung des Baugebiets ist seitens der Gemeinde Hüttenberg mittels eines städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger geplant. Auch zwischen dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) und dem Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag in Vorbereitung. Bei Zustandekommen können sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserbereitstellung mit 800 ltr/min bei einem Fließdruck von mind. 2 bar gewährleistet werden.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung neuer und bestehender Leitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Umfangreiche Wasserleitungsarbeiten und –neuerlegungen in der "Weidenhäuser Straße" müssen für die Erschließung ausgeführt werden. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplans hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

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

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist ein Gewässer (Bubentalbach) vorhanden, das im Bereich des Straßenraumes verrohrt ist und dann im Süden auf der Parzelle 125/1 als offener Graben weitergeführt wird.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden und als verrohrt bzw. offen dargestellt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden, der Gewässerrandstreifens im südlichen offenen Bereich ist durch die Darstellung einer Grünfläche berücksichtigt. Im Bereich des Baugebietes handelt es sich um einen bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass eine Abstandsfläche zum verrohrten Bach mit 6 m vorgegeben wird.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Gemeinde Hüttenberg geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Gemeindeverwaltung überprüft zusammen mit dem Investor parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung wird der Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen in der *Weidenhäuser Straße* und die Art der Ableitung überprüft.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der *Weidenhäuser Straße* überprüft werden. Das anfallende Schmutzwasser wird u.a. in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der *Weidenhäuser Straße* geleitet werden, der nach erster Prüfung durch die Verwaltung bzw. den Vorhabenträger ausreichend dimensioniert ist. Im

Rahmen der Erschließungsplanung gilt es vertiefend abschließend zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch eine 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (u.a. 3.1) tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Gemeinde bzw. durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Geplant ist ein Auslaufbauwerk mit vorgeschaltetem Stauraumkanal im Bereich der Parzelle 125/1 bzw. unter dem angrenzenden Straßenraum mit einem Volumen von rd. 64m<sup>3</sup>. Der Einleiterantrag wird im Zuge der Erschließungsplanung bei der zuständigen Fachbehörde eingereicht.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

**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

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgt und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nur teilweise als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

Seitens des Wasserverbandes ist daher eine Entwässerung im Trennsystem zwingend vorgegeben.

Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hüttenberg. Im Planungsraum sind in den angrenzenden öffentlichen Parzellen folgende verbandseigene überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen:

- Sammelleitung für Abwasser, Schwingbachsammler vom RÜB BR10 Vollnkirchen
- Regenüberlauf RR16 Rechtenbach (WK 1600): DN 500 Beton
- Schachtbauwerke

Die ungefähre Lage unserer Anlagen ist aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist. Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhausanschlusssleitungen) einzuhalten.

Die Trasse der Sammelleitung ist im Bereich von 3,00 m beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut frei zu halten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitungen nicht zulässig. Bei Kreuzungen ist zwischen Gas-, Strom- und Trinkwasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitungen ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten. Bei Parallelführung ist ein Mindestabstand von 1,00 m von Gas-, Strom- und Trinkwasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitungen zwischen den Rohraußenflächen sicher einzuhalten. Falls die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden.

Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Wasserverband Kleebach möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über das bestehende Ortsnetz in der Weidenhäuser Straße am Schwingbachsammeler angeschlossen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung bitten wir um Vorlage eines Detailplans seitens des Bauherrn, damit wir den geplanten Anschlussarbeiten vor Ausführung zustimmen können.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung im Trennsystem wird derzeit überprüft.

### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

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

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

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## **5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>5</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.

**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 LDK, Wasser- und Bodenschutz

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Errichtung / Herstellung der Anlagen zur breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beach-

---

<sup>5</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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.



ten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel) grundsätzlich mind. 1,5m betragen soll, um einen ausreichenden Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

## 6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

### 6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der *Weidenhäuser Straße* in Form einer indirekten Ringerschließung. Innerhalb des Plangebietes wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsanlagen angestrebt, um neben der Verkehrsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität zu verwirklichen. Die Straßenraumbreite ist mit 6 m ausreichend bemessen, den im Plangebiet anfallenden Verkehr aufzunehmen und eingeschränkt gestalterische Elemente (Stellplätze, Pflanzinseln) zu platzieren. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen. Die Dimensionierung der Straßen ist so gewählt worden, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu keinen Beeinträchtigungen führt. Die Schleppkurven für Müllfahrzeuge und Feuerwehr sind bei der Darstellung berücksichtigt, die Anbindung an die *Weidenhäuser Straße* durch Aufweitungen gesichert.

Die *Weidenhäuser Straße* selbst hat eine Funktion als Hauptsammelstraße (Straßenraumbreite von 8,5 und 10,0 m) und kann den zusätzlichen Verkehr, der durch das Baugebiet generiert wird, aufnehmen. Die *Weidenhäuser Straße* mündet auf die Landesstraße L 3054 (Hessenstraße).

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.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Wichtig ist auch, dass der Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches erkennbar ist und somit ein niveaugleicher Ausbau erforderlich ist. Ebenso sollten ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

#### Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L3054 führen.

## 6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Mit der Straßenraumbreite von 6,0m im Bereich der Hauptsammelstraßen kann eingeschränkt Raum geschaffen werden, um neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.4 wird zudem gewährleistet, dass vor dem zu errichtenden Garagen und Carport durch den Abstand zur Verkehrsfläche mit mindestens 5 m weitere Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden können. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

## 6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen im Bereich der *Weidenhäuser Straße*.

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

Der ÖPNV ist in Form einer Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

## 6.4 Wirtschaftswege

Nordwestlich werden die an das künftige Wohngebiet angrenzenden bestehenden Wirtschaftswege weiterhin gesichert und erhalten.

## 6.5 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der *Weidenhäuser Straße*, erfolgen wird.

## 6.6 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird u.a. in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der *Weidenhäuser Straße* geleitet werden, der nach erster Prüfung durch die Verwaltung bzw. den Vorhabenträger ausreichend dimensioniert ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es abschließend vertiefend zu überprüfen, ob die Dimensionie-

rung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hüttenberg, in dem auch Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen sind. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

## 6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Verfahrensstand im Bereich des Plangebietes. Bestehende Leitungen werden nachrichtlich übernommen und in der Plankarte zur Satzung dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Infrastrukturplanung wird auch die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme überprüft.

**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 Technik GmbH

Im Planungsbereich befinden sich nur teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden ist es notwendig, dies so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Tel. Nr. 0800 3301903 oder unter [www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung](http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung) anzuzeigen.

### EnergieNetz Mitte

**Stromversorgung:** Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel), die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

**Erdgasversorgung:** Im Planbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar (06441/9544-4633) gerne örtlich angeben. Bei evtl. geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte und Baumartenunbedingt mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

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.

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

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße,
- in unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt,

- der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten,
- die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

Damit wir beurteilen können, ob und in welchem Umfang Um- oder Neuverlegungen durchgeführt werden müssen, bitten wir um Zusendung von detaillierten Ausbauplänen. Insbesondere benötigen wir Hinweise, in welcher Form Gehwege hergestellt werden.

## 6.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

**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.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$WA (GFZ 0,5- 0,6) 800 \text{ ltr./min.} = 48\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichnen und stän-

dig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des 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 bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO).

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 zu sichern.

#### Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Aufgabenträger für den Brandschutz sind grundsätzlich die Gemeinden. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

## 7 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 aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>14.300 m<sup>2</sup></b>
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete gesamt	9.383 m <sup>2</sup>
Versiegelung im WA (GRZ 0,3*)	2.815 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	3.554 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (Planung)	696 m <sup>2</sup>
Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	391 m <sup>2</sup>
Offene Grabenparzelle	276 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,3 maximal durch 2.815 m<sup>2</sup> versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich Wohngebietes vorgibt.

Die Planung sieht die Neuausweisung von Baugrundstücken in einem Umfang von rd. 6.700m<sup>2</sup> (11 Baugrundstücke) vor. Gleichzeitig werden rd. 2.650m<sup>2</sup> Bestandsfläche in der Ausnutzbarkeit optimiert.

## 8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist in Form einer einfachen Grenzregelung geplant.

## 9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Gemeinde Hüttenberg liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Informationen zum Baugrund werden gerade ausgewertet und im Zuge der Erschließungsplanung 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.

### Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

### Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AW 17 05 04 - Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03- fallen; AW 20 02 02 - Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen ([www.rpgiessen.hessen.de](http://www.rpgiessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstu-



fung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

#### Kreisausschuss LDK, Bodenschutz

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, in der derzeit gültigen Fassung, sind folgende Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

- Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
- Der in den bebaubaren Flächen des Planungsgebietes anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere aus Baugruben, ist zu vermeiden.
- Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
- Die vorhandenen Bodenfunktionen sind zu schützen und weitestgehend zu erhalten. Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

#### Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

##### *Nachsorgender Bodenschutz*

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. allerdings weise ich darauf hin, dass sich südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend folgende Altablagerung befindet:

Schlüssel-Nr.: 532.014.010-000.003 in Großrechtenbach/Hüttenberg

UTM-Koordinaten: UTM-Ost 32 469587.543, UTM-Nord 5596120.827

Altablagerung: ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen.

Bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichende Daten (u.a. Art der Abfälle) zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum, insbesondere im Hinblick auf ggf. migrierende Deponiegase<sup>1</sup> durchgeführt werden.

1) Deponiegase wie z.B. Methan oder Kohlendioxid können durch Wegsamkeiten im Untergrund, z.B. Poren, Klüfte, Rohrleitungen bzw. Leitungstrassen über erhebliche Strecken transportiert werden, ehe sie Schutzgüter erreichen u. bedrohen. Insbesondere wird Deponiegas dann problematisch, wenn es in geschlossene Räume eindringen kann und dort explosionsgefährliche, brennbare, toxische, erstickend wirkende oder stark riechende Gasgemische bildet.

##### Auflage:

Damit mögliche Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind Eingriffe in den Untergrund von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)-in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht

vollständig . Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeamt) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Hüttenberg einzuholen.

#### Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

## **10 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

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.

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## **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 Zuordnung des Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet zu den ausgewiesenen Wohngebieten bzw. den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Allg. Wohngebiete und Schulbereich) kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Stellungnahme RP wurde vor Abwägung zum Satzungsbeschluss eine Immissionsprognose erstellt und die Ergebnisse den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Im Ergebnis des Gutachtens vom 10.04.2018 sind keine textlichen Festsetzungen für das vorliegende Bauleitplanverfahren erforderlich.

Dem Vorschlag zur Umwandlung des Gebietes in ein Mischgebiet kann nicht gefolgt werden, da ausdrückliches Planziel die Ausweisung eines Wohngebietes ist. Im Mischgebiet muss ein gewerblicher Nutzungsanteil nachgewiesen werden. Sofern das Gebiet nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich um einen Etikettenschwindel.

**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, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

## **12 Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder

Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Südwesten (Südsüdost) ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.5).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **13 Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde Hüttenberg entstehen.

Hüttenberg und Linden, 09.04.2018 und 23.04.2018

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

#### **Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Immissionsgutachten**

(BG\_Am\_Surreck\_13a\_10.doc)