

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Begründung

Bebauungsplan I 14

„Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald – Teilplan Nord“

Vorentwurf

Planstand: 19.11.2025

Projektnummer: 21-2610

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

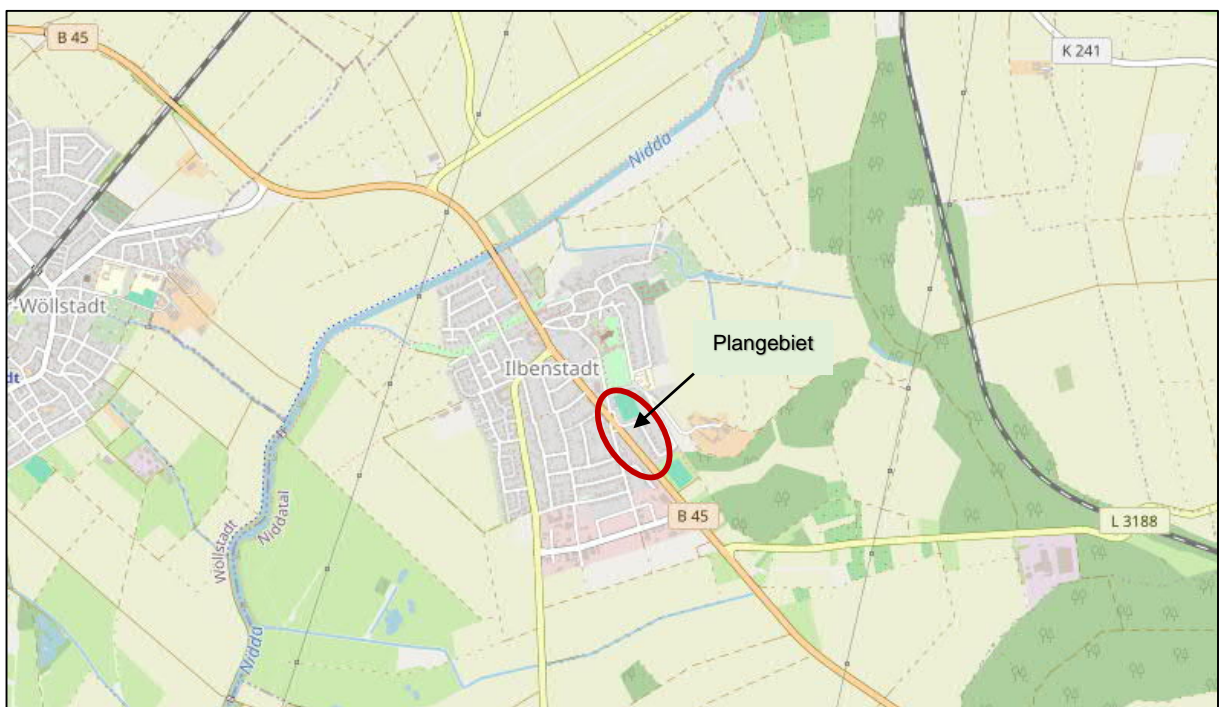
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	7
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf	14
3.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen	14
3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5. Wasserrechtliche Festsetzung	19
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	19
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	22
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
10. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	26
11. Kampfmittel	26
12. Immissionsschutz	26
13. Denkmalschutz	27
14. Sonstige Infrastruktur	28
15. Bodenordnung	29
16. Anlagen und Gutachten	29

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer Sitzung am 18.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I 14 „Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald“ gefasst. Planziel war zunächst die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Bereich des heutigen Hartplatzes sowie die Erweiterung von Einkaufsmöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung in Ilbenstadt. Darüber hinaus bestand die planerische Absicht, durch Verlegung der OD-Grenze auf die Höhe der Jet-Tankstelle und den damit verbundenen Entfall der Bauverbotszone für die angrenzenden Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne I 2 und I 6 Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, um somit einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum zu leisten.

Lage Plangebiet



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

Die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt über die Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung in Ilbenstadt sowie die gegenwärtig laufende Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplanes verzögert die Entwicklung der im Außenbereich liegenden Flächen. Um dennoch zeitnah auf die hohe Wohnraumnachfrage reagieren zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 31.03.2025 beschlossen, den südlichen Teil des bisherigen Geltungsbereichs (Hartplatz und Einzelhandel) aus dem Verfahren herauszulösen und den verbleibenden nördlichen Teil als eigenständiges Bauleitplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan I 14 „Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald – Teilplan Nord“ fortzuführen. Ziel des Bebauungsplans ist die Mobilisierung von innerörtlichen Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, um damit ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Niddatal zu leisten. Insbesondere entlang der Hanauer Straße (B 45) sollen Potenzialflächen innerhalb der bebauten Ortslage aktiviert werden. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert. Ferner werden vor dem Hintergrund eines städtebaulich sinnvoll abgegrenzten

Geltungsbereichs und planungsrechtlicher Sicherung mit partiellen Entwicklungsmöglichkeiten auch die Bereiche des Bürgerhauses, des Sportgeländes und das sich hieran anschließende Schulgrundstück in die Planung aufgenommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zum einen den Bereich des Bürgerhauses, einschließlich Gebäude, Stellplatzanlage sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Gehölzstrukturen und teilweise prägenden Einzelbäumen. Zum anderen ist das bestehende Sportgelände und das Schulgrundstück, einschließlich Rasenplatz, Vereinsheim, Turnhalle, Schulgebäude und Grünanlagen mit Gehölzen Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet die sich beidseits der Hanauer Straße erstreckende Wohnbebauung, mit ihrer überwiegend offenen Baustruktur, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie tlw. Hausgruppen, die teilweise strukturarme, aber auch strukturreiche Hausgärten besitzen. Ferner sind bestehende Erschließungsstraßen Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

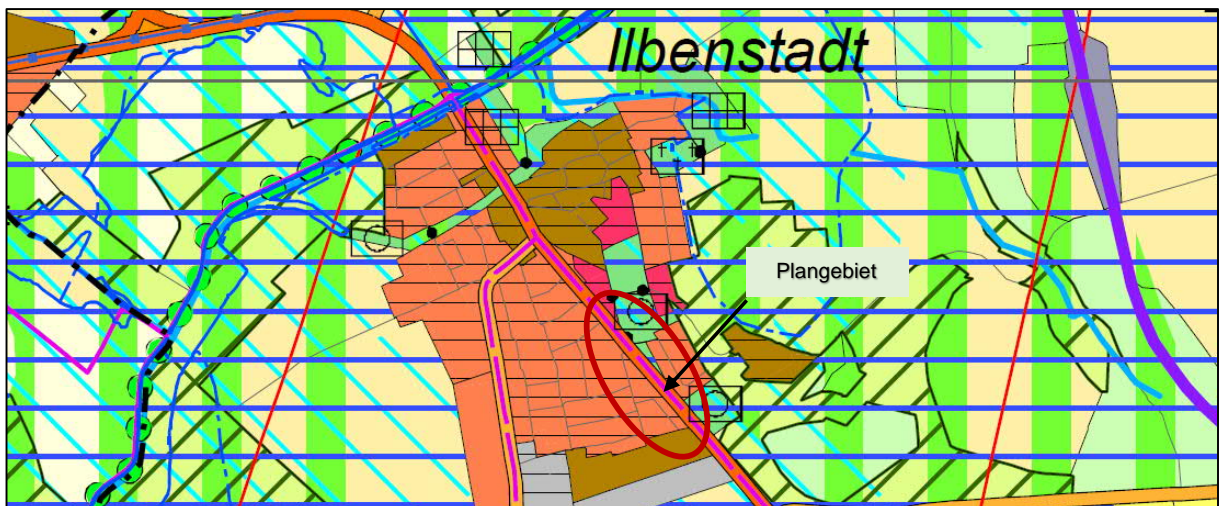
Norden:	Wohnbebauung, Klostergarten, Schule
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung, Grünstreifen, Einzelhandel
Osten:	Wohnbebauung, tlw. Hartplatz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,92 ha, wovon rd. 2,35 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 0,56 ha auf die Gemeinbedarfsfläche, rd. 1,87 ha auf die Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie rd. 1,14 ha auf die Straßenverkehrsflächen (öffentlich) entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand), als Flächen für den Gemeinbedarf (Bestand) sowie als Grünflächen Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dar. Überlagert werden die Flächendarstellungen von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (nachrichtlich).

Ausschnitt RegFNP 2010



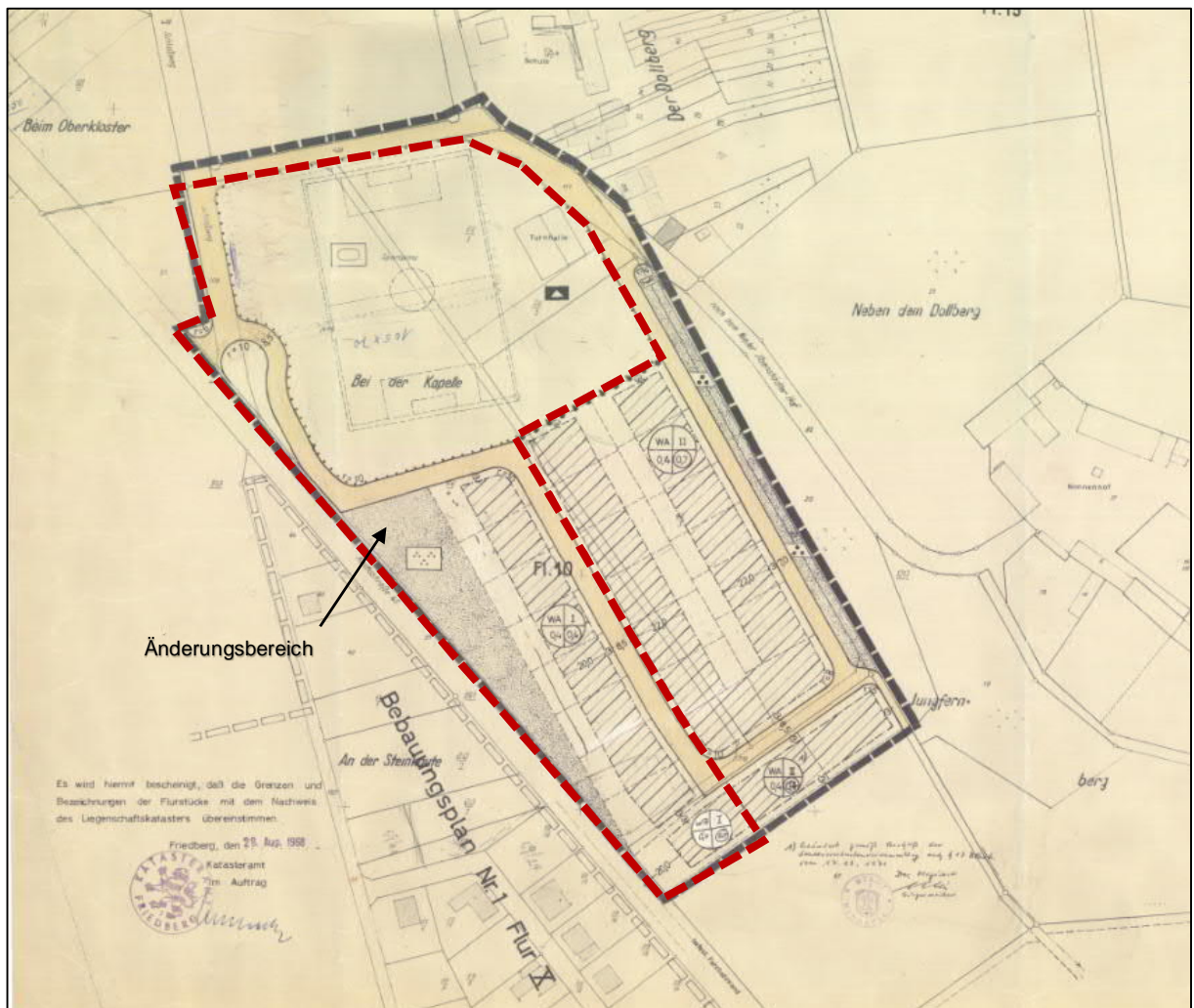
genordet, ohne Maßstab

Mit den vorgenommenen Flächenausweisungen kann der Bebauungsplan insgesamt als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP 2010 entwickelt angesehen bzw. als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden. Unschädlich wird hierbei auch die Festsetzung als Flächen für Sport- und Spielanlagen erachtet, obwohl im RegFNP 2010 eine Grünfläche „Sportanlagen“ dargestellt ist. Die Intention der beabsichtigten Art der Bodennutzung bleibt hier unverändert.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan I2 „Bei der Kapelle“ aus dem Jahr 1969 vor, der teilräumig überplant wird. Mit dem Bebauungsplan wurden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Ferner ist der Bereich der Sportanlage und Turnhalle in den Bebauungsplan integriert und mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportanlagen“ festgesetzt. Entlang der Hannauer Straße ist ergänzend eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Trotz Überplanung lediglich eines Teilbereichs, bleibt die städtebauliche Funktion des Ursprungsbebauungsplanes in den weiterhin geltenden Bereichen bestehen.

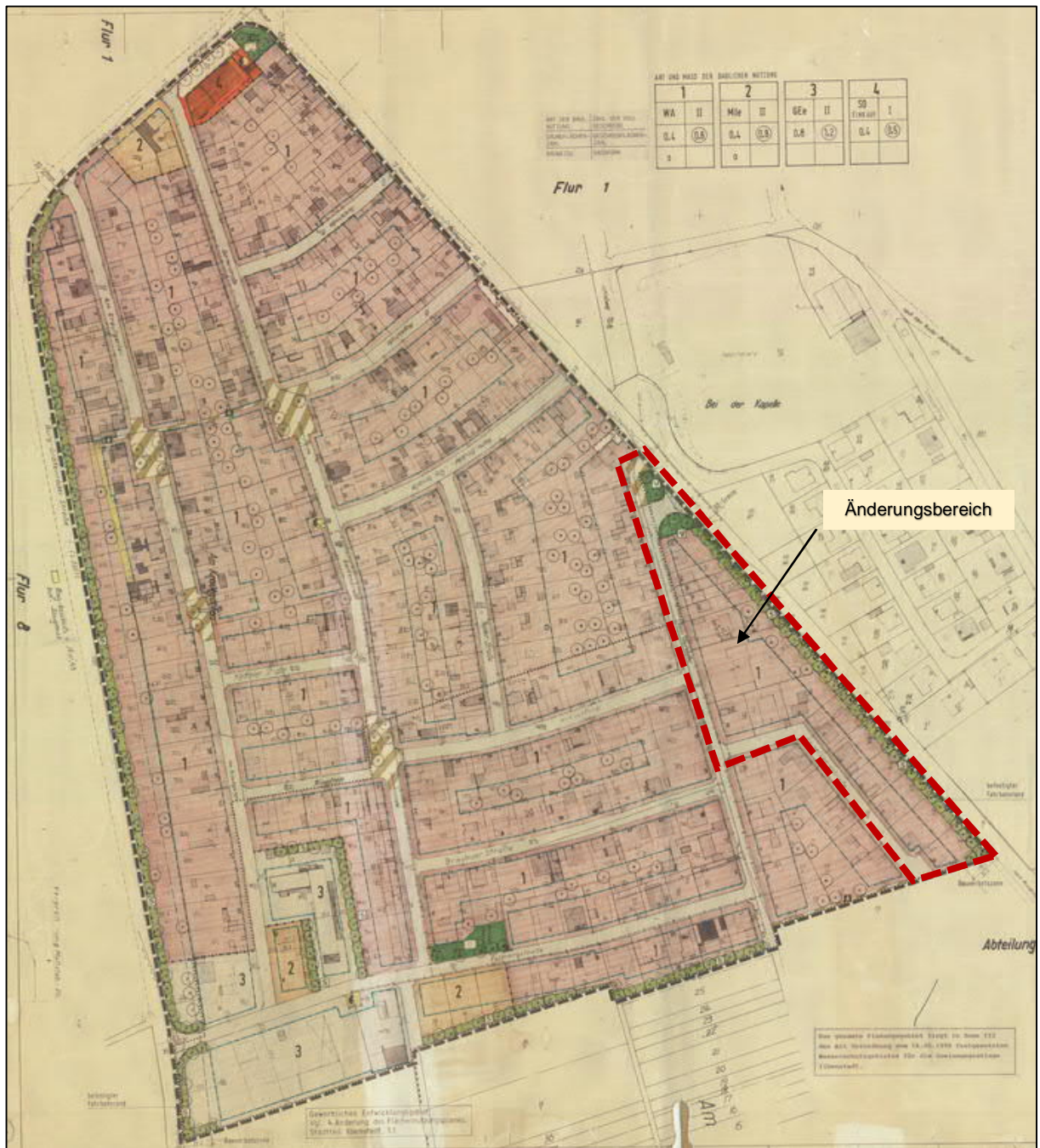
Bebauungsplan I 2 „Bei der Kapelle“ (1969)



geordnet, ohne Maßstab

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Hanauer Straße zu schaffen, ist ein Teilbereich des Bebauungsplans I 6 „In der Flur 10“ aus dem Jahr 1993 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, der hier ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen ausweist.

Bebauungsplan I 6 „In der Flur 10“ (1993)



genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus wird der südliche Teil des Bebauungsplans I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ aus dem Jahr 2010, in dem eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes überplant.

Bebauungsplan I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ (2010)



genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans I 14 „Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald – Teil Nord“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne I 2 „Bei der Kapelle“, I 6 „In der Flur 10“ sowie I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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

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

Auch wenn vorliegend das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung zur Anwendung gelangt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Intention einer Innenentwicklung entsprochen. Insbesondere entlang der Hanauer Straße sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, da durch die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrt, die bestehenden straßenrechtlichen Beschränkungen der Bauverbotszone entfallen. Dies eröffnet zusätzliche Entwicklungspotentiale zur Schaffung von Wohnraum im bebauten Bestand. Ergänzend ist die Integration von bezahlbarem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche geplant.

Da im Zuge der vorliegenden Planung zudem keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der Intention der Innenentwicklung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden thematischen Auseinandersetzung mit **Standortalternativen** oder anderweitige Potentiale der **Innenentwicklung** abgesehen werden.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung (Bepflanzung, Ausschluss Schottergärten).

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.05.2021 und 31.03.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niddataler Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Niddatal.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist im Bestand vorhanden. Dies umfasst zum einen die städtischen Erschließungsstraßen Schlossweg, Spessartring, Beim Oberkloster und Vogelsbergstraße, die im Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt werden. Zum anderen ist ein Teilbereich der Hanauer Straße (B 45) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, der ebenfalls als Straßenverkehrsflächen (öffentlich) ausgewiesen wird.

Laut der Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2021 von Hessen Mobil wird die Verkehrsbelastung der B 45 mit 5.394 Kfz-Fahrten pro Tag (316 SV) angegeben. Der wesentliche Teil der klassifizierten Straße befindet sich formalrechtlich im Bereich der freien Stecke. Hierausfolgend sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 9 FStrG in Bezug auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten. Die gegenwärtige Lage des OD-Steins sowie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Wie eingangs dargelegt, besteht die planerische Absicht der Verlegung der Ortsdurchfahrt in etwa auf Höhe der vorhandenen Tankstelle vorzunehmen. Durch den Entfall der straßengesetzlichen Bestimmungen zur Bauverbotszone können die bestehenden Baugrundstücke einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit zugeführt werden. Die Details zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze sind im weiteren Planungsprozess mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Das Verkehrsgeschehen im Bereich der städtischen Erschließungsstraßen wird, trotz Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand, sich im Vollzug des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 werden auf einer Fläche von 0,27 ha neue Bauflächen geschaffen, die insbesondere der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau dienen sollen. Unter Beachtung der Festsetzung der maximalen Zahl an Wohneinheiten in diesem Bereich sind 27 Wohneinheiten umsetzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der hierdurch neu induzierte Verkehr unmittelbar über die Hanauer Straße oder den vorhandenen Knotenpunkt Hanauer / Schloßweg verkehrsgerecht abgewickelt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes der bestehende Knotenpunkt Hanauer Straße / Beim Oberkloster kompakter gestaltet werden soll. Die Details der Knotenpunktgestaltung obliegt der Fachplanung. Die Ergebnisse finden im weiteren Prozess Eingang in die Planung.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die vorliegend überplant werden, gelangen Allgemeine Wohngebiete im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung, die u.a. in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise weiter differenziert werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

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

Dem Planziel entsprechend erfolgt eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3

BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorwiegend der Schaffung von Wohnraum. Dennoch werden auch langfristig Nutzungsoptionen für die im Einzelnen festgesetzten, das Wohnen ergänzende Nutzungen geschaffen. Diese müssen nach ihrer Anzahl, Lage, ihrem Umfang und ihrer Zweckbestimmung mit der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes, das nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen zu dienen bestimmt ist, vereinbar sein. Sie dürfen das Wohnen nicht stören (vgl. § 15 BauNVO). Nach diesen Maßstäben lässt der Bebauungsplan auch die weiteren nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zu.

Die nach vorliegender Auffassung der Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen konkurrierenden Nutzungen werden hingegen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, wobei der Nutzungsausschluss u.a. auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen umfasst. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen, als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und somit auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen im zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird lediglich für die zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebiete für städtebaulich erforderlich gehalten. 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.

Analog zu den rechtverbindlichen Bebauungsplänen wird für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 3 die zulässige Grundflächenzahl unverändert übernommen und mit **GRZ = 0,4** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird hingegen die zulässige Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,3** festgelegt. Hintergrund ist hier die Wahrung einer verträglichen Bebauung zwischen einer klassischen Ein-/ Zweifamilienhausbebauung und dem angestrebten Geschosswohnungsbau, der mit einem größeren

Bauvolumen einhergeht. Die geringere GRZ im Gebiet Nr. 2 soll eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglichen, ohne die städtebauliche Eigenart des Quartiers zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 3 bedeutet dies eine zulässige Überschreitung bis zu einer **GRZ = 0,6**.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 soll ein Angebot für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden. Die höhere Anzahl an Wohnungen bedingt eine höhere Flächeninanspruchnahme für die Errichtung von Stellplätzen. Da für den Bereich die zulässige GRZ=0,3 restriktiv festgesetzt wird, besteht im Hinblick auf den zu erbringenden Stellplatznachweis die Notwendigkeit einer weitergehenden Überschreitung. Demnach gilt, dass die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer **GRZ = 0,7** überschritten werden darf. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da bspw. Pkw-Stellplätze zur Eingriffsminimierung in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Differenzierung der GFZ nach der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine abgestufte Entwicklung, die sowohl klassische Wohnformen als auch verdichteten Wohnungsbau berücksichtigt. Unter Würdigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 3 die **GFZ = 0,8** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine **GFZ = 0,9** festgesetzt.

Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung. Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und Nr. 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** begrenzt. Diese Festlegung entspricht den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans I6 „In der Flur 10“ und trägt zur Wahrung

der einer homogenen Höhenentwicklung bei. Für den Bereich des Bebauungsplans I2 „Bei der Kapelle“, der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird, war bislang lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Im Sinne einer maßvollen vertikalen Nachverdichtung wird die Zulässigkeit um ein weiteres Vollgeschoss erweitert. Dies schafft eine abgestufte Höhenentwicklung, die den Übergang zum geplanten Geschosswohnungsbau städtebaulich verträglich gestaltet. Ferner besteht auch für die sich östlich angrenzende Wohnbebauung die Zulässigkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = III** festgesetzt. Diese Festlegung bildet die planerische Grundlage für eine verdichtete Wohnform, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zur Umgebungsbebauung zu gefährden. Sie ermöglicht eine effiziente Nutzung des begrenzten innerstädtischen Flächenpotenzials und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum.

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.

Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 3 wird zur Steuerung der Höhenentwicklung lediglich eine maximal zulässige **Oberkante Gebäude (OK_{Geb.})** als Höchstmaß festgesetzt. Zur weiteren Gliederung des Gebäudekörpers im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 wird ergänzend eine **Traufhöhe (TH)** bestimmt. Hierdurch kann einer unverhältnismäßigen Dominanz einzelner Baukörper entgegengewirkt und eine ausgewogene Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Die zulässige Oberkante Gebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 3 mit **11,0 m** über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt, was eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dach- / Staffelgeschoss ermöglicht. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, wird die zulässige Traufhöhe auf **9,0 m** und die maximale Gebäudehöhe auf **12,5 m** begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Der Bezug auf die anbaufähigen Verkehrsflächen ist unter Hinweis auf die bestehenden Erschließungsstraßen hinreichend bestimmt.

Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Der obere Bezugspunkt für ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art und Umfang im Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Demnach gilt:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Zur Sicherstellung der zugedachten Funktion einer Dachbegrünung im Falle einer Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie wird ergänzend bestimmt, dass bei begrünten Dachflächen bis $\leq 10^\circ$ Dachneigung eine Mindesthöhe der Unterkante von Solarmodulen von 0,20 m über der Substratoberfläche der Dachbegrünung einzuhalten ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und Nr. 3 wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO einheitlich die **offene Bauweise** festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von **50 m** zulässig, wobei sie mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Diese Festlegung dient der Wahrung des im Planumfeld vorhandenen offenen Bebauungscharakters und sichert eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die bestehende Struktur. Ergänzend wird unter Beachtung des jeweils vorhandenen baulichen Umfelds die Zulässigkeit von **Haustypen** auf Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen festgelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird hingegen eine **abweichende Bauweise** bestimmt. Auch hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf **25 m** begrenzt. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich derzeit als offene Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch riegelartige, überdimensionierte Baukörper zu vermeiden, wird die Begrenzung der Gebäudelänge als städtebaulich erforderlich angesehen. Gleichzeitig lässt die vorgesehene Gebäudelänge ausreichend Spielraum, um die städtebaulichen Zielvorstellungen des Geschosswohnungsbaus in diesem Bereich zu realisieren. Ergänzend wird die Zulässigkeit von Haustypen auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt großzügig, um hinreichend Flexibilität in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Zur Steuerung der Stellung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild wird festgesetzt, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ergänzend wird auf die Bestimmungen § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Bürgerhaus) ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

Darüber hinaus handelt es sich bei den **Flächen für den Gemeinbedarf** im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung **„Schule“** fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Neben der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung wird klarstellend textlich bestimmt, dass auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für schulische Nutzungen sowie sonstige mit dem Nutzungszweck verbundene bauliche und sportliche Anlagen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelangt im Bereich des bestehenden Bürgerhauses eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** zur Ausweisung. Zulässig sind Bürgerhäuser, einschließlich Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen, zugehörigen Nebenräumen (z.B. Küche, Bewirtschaftungsräume, Verwaltung, Technik, Lager, Sanitäreinrichtungen) sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen Anlagen, Einrichtungen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Klarstellend wird festgesetzt, dass auch eigenständige Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die eine funktionale Ergänzung darstellen und in der Regel bei Veranstaltungen auch die Bewirtschaftung übernehmen.

Wie bereits dargelegt, gehören die Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend lediglich für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen, um die bauliche Entwicklung in den jeweiligen Bereichen gezielt zu steuern. Hierbei erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert, wobei auch im städtebaulich verträglichen Rahmen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt wird.

3.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich der Sportplatz mit Vereinsheim und Sporthalle. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung perspektivischer baulicher Änderungen erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung **„Sportplatz, Sporthalle“**. Die Flächen dienen der Unterbringung von Sportanlagen für den Vereins-, Freizeit- und Schulsport, einschließlich der Errichtung von Sporthallen sowie Sport- und Fußballplätzen (Rasen- oder Kunstrasenplätze), von Anlagen für die Leichtathletik, von Funktionsgebäuden mit den notwendigen Räumen (z.B. für die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte sowie

der für die Pflege und die Unterhaltung der Sportanlagen und der Grünflächen notwendigen Geräte, Umkleideräume sowie Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Vereinsheim mit Versammlungs- und Bewirtungsräumen, Abstellräume, Terrassen etc.) von Tribünen, Ballfangzäunen und Sportplatzbeleuchtung (Flutlichtanlagen) sowie von sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Auch auf die Flächen für Sport- und Spielanlagen finden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Anwendung. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend lediglich für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Gebäuden gesehen. Hierbei erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert, wobei auch im städtebaulich verträglichen Rahmen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Wohndichte und zur Begrenzung des durch die Planung induzierten Verkehrsaufkommens wird die zulässige Anzahl der **Wohnungen** in Wohngebäuden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen differenziert festgesetzt. In Abhängigkeit der in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 und 3 zulässigen Haustypen werden folgende Festlegungen getroffen:

- Einzelhaus: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Doppelhaus: maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- Hausgruppe: maximal 1 Wohnung je Hauseinheit

Diese Regelungen tragen dem bestehenden Gebietscharakter sowie der angestrebten Wohndichte Rechnung.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 wird die bauliche Aktivierung einer innerstädtischen Fläche zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern verfolgt. Eine konkrete Planung liegt gegenwärtig noch nicht vor, sodass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten mit Bezug auf die Grundstücksflächen festgelegt werden. Demnach gilt, dass je volle **100 m² Grundstücksfläche** maximal eine Wohnung zulässig ist. Das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 besitzt eine Größe von rd. 0,27 ha, was im Ergebnis eine maximale Anzahl von 27 Wohneinheiten in diesem Bereich bedeutet. Diese Festsetzung gewährleistet eine aus Sicht der Stadt Niddatal verträgliche Siedlungsdichte und trägt zugleich dazu bei, das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen in einem vertretbaren Rahmen zu halten, welches verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, den Gemeinbedarfsflächen sowie den Flächen für Sportanlagen wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen abflusswirksamem (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung der

planerische Wille verfolgt wird, dass maximal 60 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zum Abfluss gelangt. Die Auswahl eines Abflussbeiwerts $\leq 0,6$ orientiert sich am Arbeitsblatt DWA-M 153 (2007), das praxisbewährte Werte für verschiedene Belagsarten nennt. Beispiele für geeignete Befestigungen sind:

- Pflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert ca. 0,5)
- Lockerer Kiesbelag, Schotterrasen (ca. 0,3)
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine (ca. 0,25)
- Rasengittersteine (ca. 0,15)

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Um vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen, wird ergänzend festgesetzt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind. Da die Sportplatznutzung Flutlichtanlagen bedingt, wird ergänzend festgesetzt, dass solche betriebsnotwendigen Beleuchtungsanlagen von der benannten Festsetzung nicht erfasst werden. Durch die Festsetzung wird dem Vermeidungsgebot entsprochen, die planerischen Aussagen auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten.

Aus klimaökologischen Gesichtspunkten wird eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** in den Bebauungsplan aufgenommen. Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Rückhaltung, Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

Die Hanauer Straße ist eine wichtige Haupteinfallsstraße des Stadtteils Ilbenstadt. Zur Aufwertung des Straßenbildes und vor dem Hintergrund stadtökologischer Belange ist beidseits der Hanauer Straße eine Baumreihe vorgesehen, die den bereits vorhandenen Baumbestand aufgreift und fortführt. Hierzu

sind im Bebauungsplan Einzelbäume zur **Anpflanzung** festgesetzt. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Damit die anzupflanzenden Bäume sich entfalten und deren zugedachte Funktion übernehmen können, bedarf es einer Mindestgröße an durchwurzelbarem Raum.

Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß nachfolgender Artenliste vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Zur Aufwertung des Stadtbildes im Bereich von größeren Stellplatzanlagen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und aus Gründen des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung) sind zusätzliche **Baumanpflanzungen** vorzunehmen. Je 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Auch hier gelten Mindestanforderungen bei Anpflanzungen in Baumscheiben sowie eine Ersatzpflanzungsverpflichtung.

Des Weiteren befinden im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und den Sportanlagen umfangreiche Gehölzstrukturen, denen aufgrund der innerstädtischen Lage eine wichtige Funktion in Bezug auf die Klimaanpassung (Temperaturregulierung, Luftqualität, Reduzierung Treibhauseffekt, Biodiversität) und das Stadtbild zukommen. Hierbei handelt es sich teilweise um prägende Einzelbäume oder zusammenhängende Gehölze. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend mittels Einzelsymbol oder Flächenfestsetzung zum Erhalt bestimmt. Zur Wahrung der Funktion werden die Gehölze im Bebauungsplan zum **Erhalt** festgesetzt und sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche 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.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes sowie dem Planumfeld Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Zulässig sind geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen von bis zu maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von bis zu maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unter-geordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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. Diese werden unter Beachtung unterschiedlicher Nutzungsansprüche differenziert festgelegt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 2,0 m über der Geländeoberfläche. Blick-dichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Wahrung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf und die Flächen für Sport- und Spielanlagen gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Ballfangzäune. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen und mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Neben stadttökologischen Aspekten wie die Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird aus gestalterischen Gründen bezüglich des Ortsbildes festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen sind. Ferner sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 gilt darüber hinaus, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Um eine einheitliche Berechnungsgrundlage zu erhalten, wird auf die nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO abgestellt. Hierdurch erfolgt eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer. Des Weiteren wird zur Vermeidung von unzumutbaren Bepflanzungsaufträgen für private Eigentümer bestimmt, dass die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sowie zum Erhalt festgesetzten Bäume auf den betroffenen Grundstücken anzurechnen sind.

Diese Vorschriften stärken neben der gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes zudem die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese dienen dem ressourcenschonenden Umgang mit Niederschlagswasser und tragen der Reduzierung der Abflussmengen aus dem Plangebiet Rechnung. Hierausfolgend ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² unbegrünter Dachfläche betragen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan dient der Intention einer Innenentwicklung und Schaffung zusätzlicher Nachverdichtungsoptionen im innerstädtischen Bereich. Unter Hinweis auf das bestehende Planungsrecht und den bereits vorhandenen und zulässigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden keine zusätzlichen Eingriffe generiert, die eine Ausgleichspflicht begründen würden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 bisher eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Unter Hinweis auf die im Bebauungsplan ergänzenden eingriffsminimierenden Maßnahmen wie z.B. die Anpflanzung von Bäumen oder festgesetzte Dachbegrünung wird den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt entsprochen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Das Plangebiet setzt sich größtenteils aus bebauten Wohnbaugrundstücken mit rückwärtigen Gartenbereichen, inkl. Gehölzstrukturen zusammen. Des Weiteren sind die Bereiche des Bürgerhauses, der Sportanlagen sowie das Schulgrundstück Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bereiche sind entsprechend ihrer Nutzung durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen geprägt. Allerdings befinden sich dort sowohl Einzelbäume als auch zusammenhängende Gehölzstrukturen. Das Plangebiet weist hierausfolgend durchaus geeignete Habitatstrukturen für Vögel, Haselmaus, Fledermäuse oder andere Kleinlebewesen auf. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass es hierbei um Arten handelt, die sich bereits an den bebauten Siedlungsbereich angepasst haben und weniger stör anfällig sind. Dies zeigt auch eine Übersichtskarte aus Erhebungen, die im Jahr 2022 durchgeführt wurde.

Als Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorhaben keine erheblichen Belastungen für die Populationen und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet mit sich bringen und die Verbote des § 44 nicht eintreten.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden folgende Punkte aufgeführt, die unmittelbares Recht darstellen oder nicht über den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB gedeckt sind:

- Rodung der Gebüsch- und Bäume außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Eine frühere Rodung bedarf einer vorherigen Kontrolle auf ggf. stattfindende Brut (Artenschutz-Baubegleitung).
- Gleiches gilt für Abbruch von Gebäuden und umfänglichen Umbauten/Sanierungen im Dachbereich.
- Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit muss eine vorherige Kontrolle auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen (Artenschutz Baubegleitung).

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Bestand sowie die Aktivierung von Potenzialflächen wie bspw. im Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche verfolgt. Vor diesem Hintergrund und den umfangreichen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen sowie Schaffung wertgebender Neuanpflanzungen sind zum derzeitigen Planungsstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Ferner liegen städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Siedlungsentwicklung begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum.

Übersichtskarte Ergebnisse der faunistischen Erfassungen

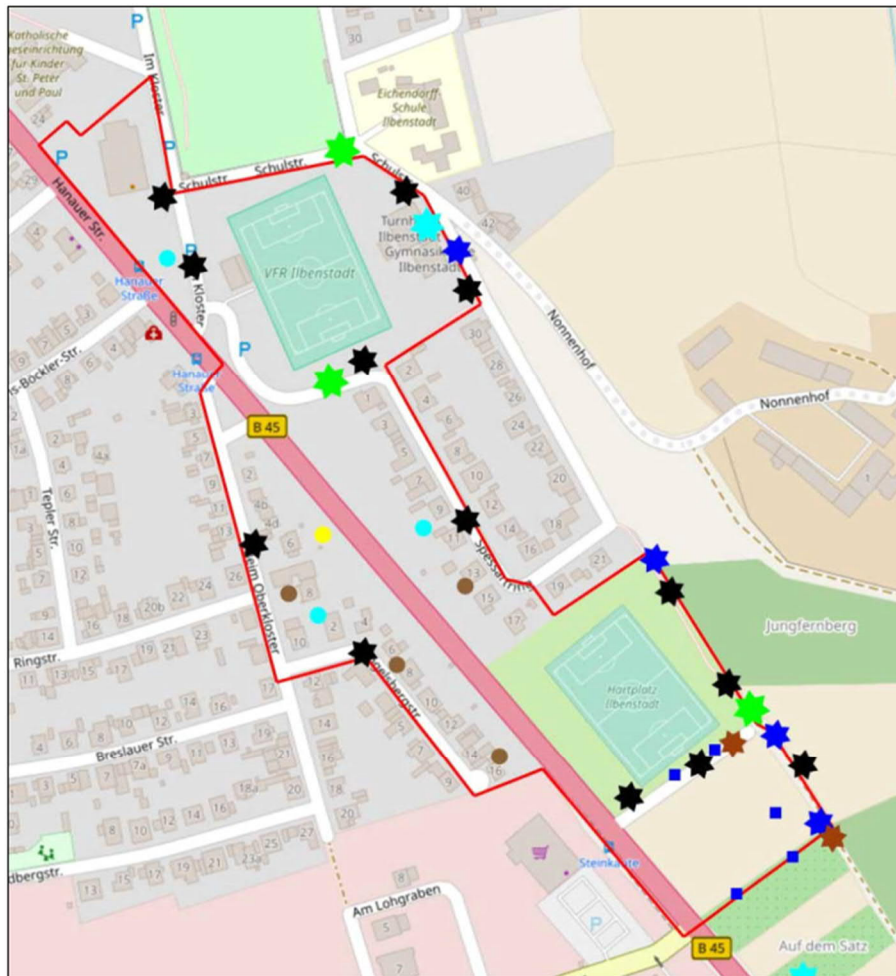


Abb. 5: Funde relevanter Tierarten und Standorte der Haselmaustubes. (Kartengrundlage Open Street Map)
 Sterne = Fledermausarten: schwarz = Zwergfledermaus, dunkelblau = Kleiner Abendsegler, grün = Großer Abendsegler, braun = Langohr spec., hellblau = Wasserfledermaus.
 Punkte = Vogelarten: gelb = Girlitz, hellblau = Türkentaube, braun = Haussperling.
 Blaue Rechtecke = Standorte der Haselmaustubes.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Zumal es sich größtenteils um eine Bestandsüberplanung handelt.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt des Klimaschutzes in die Planung einbezogen und es werden Festsetzungen getroffen, die der Klimaanpassung dienen. Anzusprechen ist hier zunächst die Festsetzung, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Hierdurch kann bei Umsetzung zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen werden. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem

Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Des Weiteren werden die wertgebenden Gehölzstrukturen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und der Fläche für Sport- und Spielanlagen zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind weitere Einzelbäume entlang der Hanauer Straße sowie im Bereich größerer Stellplatzanlagen anzupflanzen.

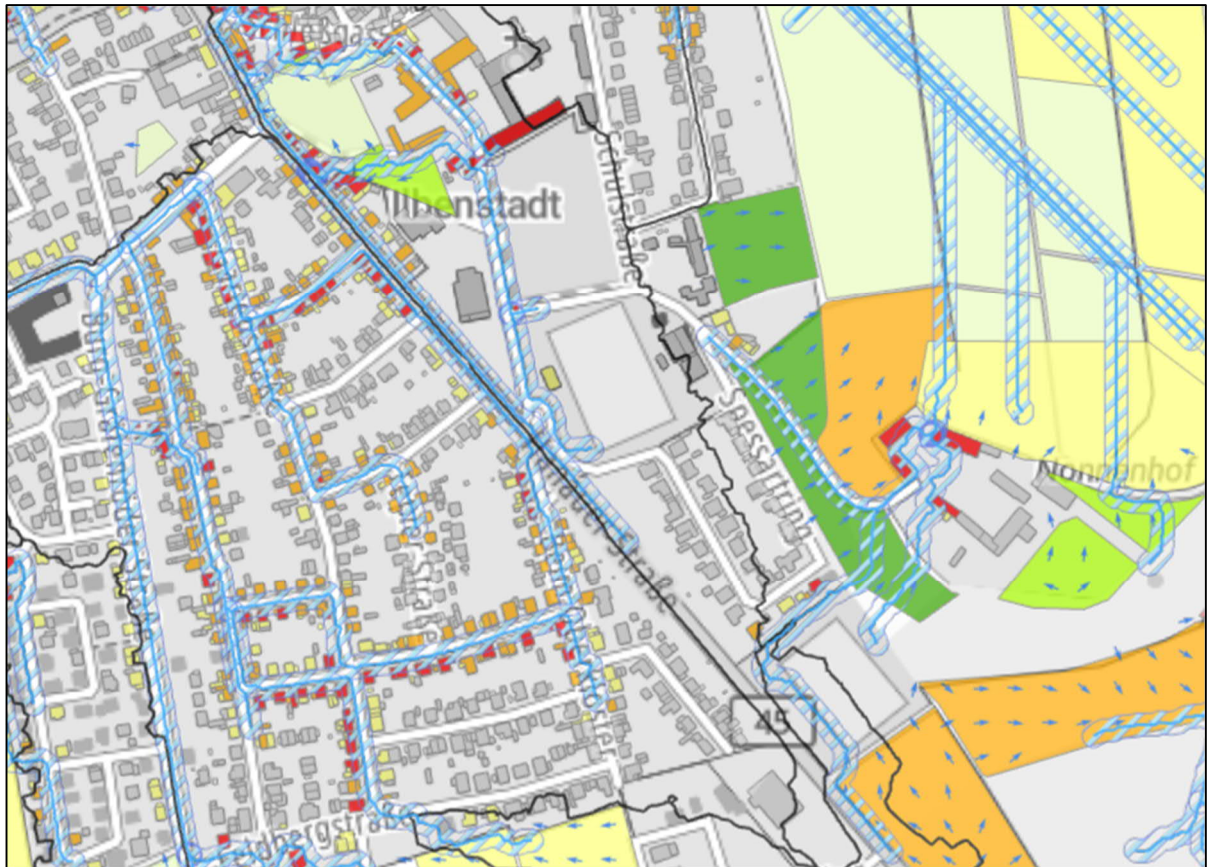
Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist teilweise einen mittleren und hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßeneinzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhte Vulnerabilität an.

Des Weiteren verlaufen gemäß der kommunalen Fließpfadkarte insbesondere in den Straßen Fließpfade, die sich aufgrund der Versiegelung und der Straßenneigung bilden. Die Ausdehnung des 10 m Puffers verläuft hierbei teilweise auch auf den angrenzenden Baugrundstücken. Insofern ist es in diesen Bereichen nicht ausgeschlossen, dass es bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen kann. Dieses Gefährdungspotential ist jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung bereits heute vorhanden. Eine planbedingte Verschärfung dieses Gefahrenpotentials ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Fließpfadkarten auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²)) ein erstes Indiz darstellen, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Trefung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: HLNUG Starkregenviwer, Stand 11/2025)

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes partiell zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan die im Umweltbericht formulierten Empfehlungen auf (Zisternen, geringer Versiegelungsgrad, Begrünungsmaßnahmen) und es werden entsprechende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Bestandsüberplanung, um bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und partiell Flächenpotentiale für eine Bebauung zu aktivieren. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann hierbei mittels Hausanschlussleitungen über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der vorhandenen städtischen Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Die Details obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das Plangebiet verfügt bereits grundsätzlich über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Ilbenstadt“ wurde mit Verordnung vom 15.06.2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung bisher teilweiser unbebauter Fläche.

Der Bebauungsplan enthält hierausfolgend Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren

Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für Dächer $\leq 10^\circ$ festgesetzt und anfallendes Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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.

11. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Bestand. Hierbei werden teilweise neue Baupotentiale geschaffen (Allgemeines

Wohngebiet Nr. 2), die aufgrund der Lage angrenzend zur B 45 einer entsprechenden Lärmbelastung durch den täglichen Verkehr ausgesetzt werden.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung und Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Sowohl der Bereich der Gemeinbedarfsflächen als auch das Areal der Sportanlagen sind im Bestand vorhanden. Wesentliche Nutzungsintensivierungen oder ein Heranrücken an eine schutzbedürftige Wohnbebauung über das bestehende Maß erfolgt vorliegend nicht. Diesbezüglich sind nach derzeitigen Planungsstand daher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

13. Denkmalschutz

Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützten Gesamtanlage Ilbenstadt, inkl. Einzelkulturdenkmäler, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen (u.a. Kath Pfarrkirche, ehem. Klosterkirche St. Maria, St. Petrus und St. Paulus, Konventsgebäude und Prälatenbau, Ev. Kirche, ursprünglich Grabkapelle der Grafen von Altleiningen-Westerburg, Klostermauer mit ehem. Mutter-Gottes-Kapelle). Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird hingewiesen.

Gemäß denkmweb Hessen vom Landesamt für Denkmalschutz Hessen wird hierzu Folgendes ausgeführt:

Der weithin sichtbare Kulminationspunkt der Ilbenstädter Gesamtanlage ist die auf der Anhöhe gelegene romanische Klosterkirche der Prämonstratenser. In der Nabsicht wird sie von den erhaltenen Konventsgebäuden und den Ökonomiehöfen des Klosters gefaßt. Einschließlich zweier Torbauten ist fast die gesamte Klostermauer erhalten. Der Klostergarten südlich der Konventsgebäude ist zwar nicht in seiner alten Form, wohl aber als Grünfläche erhalten. In der Kartierung der Gesamtanlage wurde er entsprechend dargestellt. Die Grünfläche westlich des Schloßweges soll eine Zäsur zwischen historischem Klosterbezirk und neueren Siedlungsgebieten Ilbenstadts gewährleisten. Im Innern des Klosters befand sich ursprünglich nördlich der Klosterkirche ein Friedhof, in dessen Mitte wiederum die ältere Ilbenstädter Pfarrkirche. Sie wurde 1810, sieben Jahre nach Aufhebung des Klosters abgebrochen, die Funktion der Pfarrkirche war inzwischen auf die ehemalige Klosterkirche übergegangen. Der angesprochene Friedhof wurde 1828 aufgelassen, sein Zugang von der Kirchgasse aus war seit 1819 von einem neuen Pfarrhaus (Kirchgasse 16) gefaßt.

Übersichtskarte der Kulturdenkmäler in Ilbenstadt



(Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte>, Stand: 10/2025)

Des Weiteren befindet sich weiter östlich des Planareals der unter Denkmalschutz stehende "Nonnenhof" (ehem. Prämonstratenserinnen-Kloster Nieder-Ilbenstadt).

Trotz räumlichem Bezug ist durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebaulichen Zielvorstellung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie der Sicherung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses und der Sportanlage nicht mit Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange zu rechnen. Ein Heranrücken der genannten Nutzungen über das im Bestand vorhandene Maß erfolgt vorliegend nicht.

In Bezug auf Bodendenkmäler gilt: 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.

14. Sonstige Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im öffentlichen Straßenraum die Leitungsinfrastruktur für die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes, der Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan I 14 „Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald – Teilplan Nord“, Verfasser, Stand: 11/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan I 14 „Zwischen Bürgerhaus und Zimmetwald“, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Stand: 06/2023

Planstand: 19.11.2025

Projektnummer: 21-2610

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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