

# **Stadt Florstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stammheimer Straße 3“, Stt. Staden**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	3
<b>4.</b>	<b>Bestand</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebau	9
5.2	Erschließung	13
5.2.1	Verkehr	13
5.2.2	Energie	14
5.2.3	Wasserwirtschaft	15
5.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	15
5.2.3.2	Abwasserableitung .....	15
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	18
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>19</b>

## 1. Veranlassung

Die Flächen des 2.181 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches wurden in der Vergangenheit von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren eingestellt.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung vorbereitet werden. Es ist bedarfsorientiert die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der heutige Hofcharakter soll hierbei erhalten werden.

Die Bauleitplanung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es sind daher nur die Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Dies sind im Wesentlichen:

- Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) und die hierfür notwendigen und sinnvollen Nebenanlagen, z.B.: Wege, Terrassen, Hausgärten, Carports, Garagen und Stellplätze (Pkw und Fahrrad)
- Sammelgaragen bzw. Carports sowie Parkplätze
- Hofflächen, befestigt und unbefestigt

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt im Stt. Staden abgegrenzt:

Im Norden und Nordwesten: bebaute Wohnbaugrundstücke

Im Osten: Landesstraße 3188, auf Höhe der Bushaltestelle

Im Süden: bebaute Wohnbaugrundstücke

Im Südwesten: Feldweg

Der Geltungsbereich liegt in Gegenlage der Straßeneinmündung „Hinter den Tannen“/Landesstraße.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Mischbaufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, s. Kapitel 3.2, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2025 (GVBl 2025 Nr. 29).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.

Im ersten Verfahrensschritt können daher sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Die in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

#### **4. Bestand**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bebaut, siehe folgende Luftbild und folgende Fotos.



Luftbild: (Quelle: Digitales Orthophoto DOP20 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, August 2025)

Es handelt sich um in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie um ein Wohngebäude.

Unbefestigte Flächen gibt es lediglich westlich der vorhandenen Bebauung, siehe Luftbild.

Die Hofflächen sind vollständig gepflastert.

Derzeit sind gemäß Abb. 3, s. Kap. 5.2.3, 1.696 m<sup>2</sup> des 2.181 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches befestigt (Gebäude und befestigte Flächen). Dies entspricht  $1.696/2.181 = 78\%$ .

Die bis 1982 landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie die vorhandene Befestigung der Freiflächen sind auf Foto 1 erkennbar.



Foto 1: Blick aus Richtung der Stammheimer Straße in Richtung Westen auf die Hofflächen und die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Quelle: Büro Zillinger, Juli 2025)

Gehölze bzw. Grünflächen sind nur westlich der Gebäude vorhanden.

Auf den Fotos 2 und 3 ist das Wohngebäude abgebildet.



Foto 2: Blick auf das Wohngebäude (Quelle: Büro Zillinger, Juli 2025)

Im Wohngebäude sind 5 Wohnungen vorhanden.



Foto 3: Blick aus Richtung der Stammheimer Straße in Richtung Südwesten auf das Wohngebäude (Quelle: Büro Zillinger, Juli 2025)

Das Schutzgut „Boden“ ist wegen des hohen Befestigungsgrades nur minimal von der Planung betroffen.

Ungeachtet dessen ist ein etwaiger Eingriff unbeachtlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, s. auch Kapitel 6.

Dennoch wird im Folgenden auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Es gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält.

Da natürlicher ungestörter Boden fast nicht mehr vorhanden ist, treffen die meisten der Maßnahmen/Vorschläge auf den Boden im Geltungsbereich nicht zu.

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht vorbereitet werden.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebau**

Im Geltungsbereich sollen bedarfsorientiert Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) errichtet werden. Als zulässige Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hierfür ist der Abriss der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude vorgesehen, da die Umnutzung für Wohnzwecke nicht möglich ist. Bei der Neubebauung soll der Hofcharakter erhalten werden.

Auch das vorhandene Wohngebäude soll erhalten werden. Dies hat Auswirkungen auf die Festsetzungen:

Das Wohnhaus, siehe Allgemeines Wohngebiet mit Index 3, ist teilweise auf der Grundstücksgrenze errichtet worden. Die Baugrenze wurde in diesem Bereich auf die Grund-

stücksgrenze gelegt. Die gemäß Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen des Wohnhauses liegen daher teilweise auf dem Nachbargrundstück. Bei einem etwaigen Neubau, der in diesem Bereich direkt auf der Grundstücksgrenze erfolgen könnte, ist daher die Zustimmung des Nachbarn, eventuell verbunden mit einer ins Grundbuch eingetragenen Baulast, erforderlich. Der heutige Befestigungsgrad beträgt 1,0, sodass die Überschreitung für Stellplätze, Hofflächen usw. entsprechend festgesetzt wurde.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 0,8 einheitlich gewählt. Sie liegt relativ hoch, da bei der geplanten Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern rechnerisch eine entsprechende Grundflächenzahl besteht.

Dies liegt auch am Erhalt des Hofcharakters. Der Hof dient allen Grundstücken. Er wird aber bei Grundstücksteilungen als Gemeinschaftsfläche vorgesehen werden und wird daher bei Ermittlung der Grundfläche der jeweiligen Grundstücke nicht berücksichtigt werden können. Vorsorglich werden daher die relativ hohen Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Die maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wurde einheitlich mit 1,0 gewählt, da diese Überschreitung zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 erforderlich ist. Dieses Gebiet ist bereits zu 100 % befestigt. Eine 100 %ige Befestigung ist allerdings aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten mit Index 1 und 2 nicht möglich. Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist zu beachten.

Insgesamt ist der 2.181 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich derzeit, s. Abb. 3 in Kap. 5.2.3, auf 1.696 m<sup>2</sup> befestigt (Gebäude und befestigte Flächen). Dies entspricht  $1.696/2.181 = 78 \%$ .

Die Befestigung wird gemäß Planung mit 1.640 m<sup>2</sup> etwas niedriger liegen, siehe Kapitel 5.2.3.

Trotz der bereits vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wegen der Hoffläche, die erhalten wird, erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sind nicht zu sehr eingeschränkt. Auch die Zugänglichkeit der Grundstücke ist ausreichend, die Einwirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen sind gering.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes, wie dies seitens der Hessischen Landesregierung durch die geplante Änderung der Hessischen Bauordnung angestrebt wird, wurde der Abstand der Baugrenzen auf 2,5 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt.

Wenn die Reduzierung des Grenzabstandes von 3 m auf 2,5 m nicht in die Hessische Bauordnung des aktuellen Novellierungsverfahren übernommen wird, sind weiterhin 3 m zur Nachbargrenze, daher entgegen der festgesetzten Baugrenze, einzuhalten. Es gilt auch diesbezüglich die engere/strengere Regelung.

Insgesamt stellen die gewählten überbaubaren Grundstücksflächen sicher, dass im Hof nicht gebaut wird und daher der Hofcharakter erhalten wird.

Die vorgesehene Bebauung ist anhand der nachfolgenden Abbildung erkennbar.

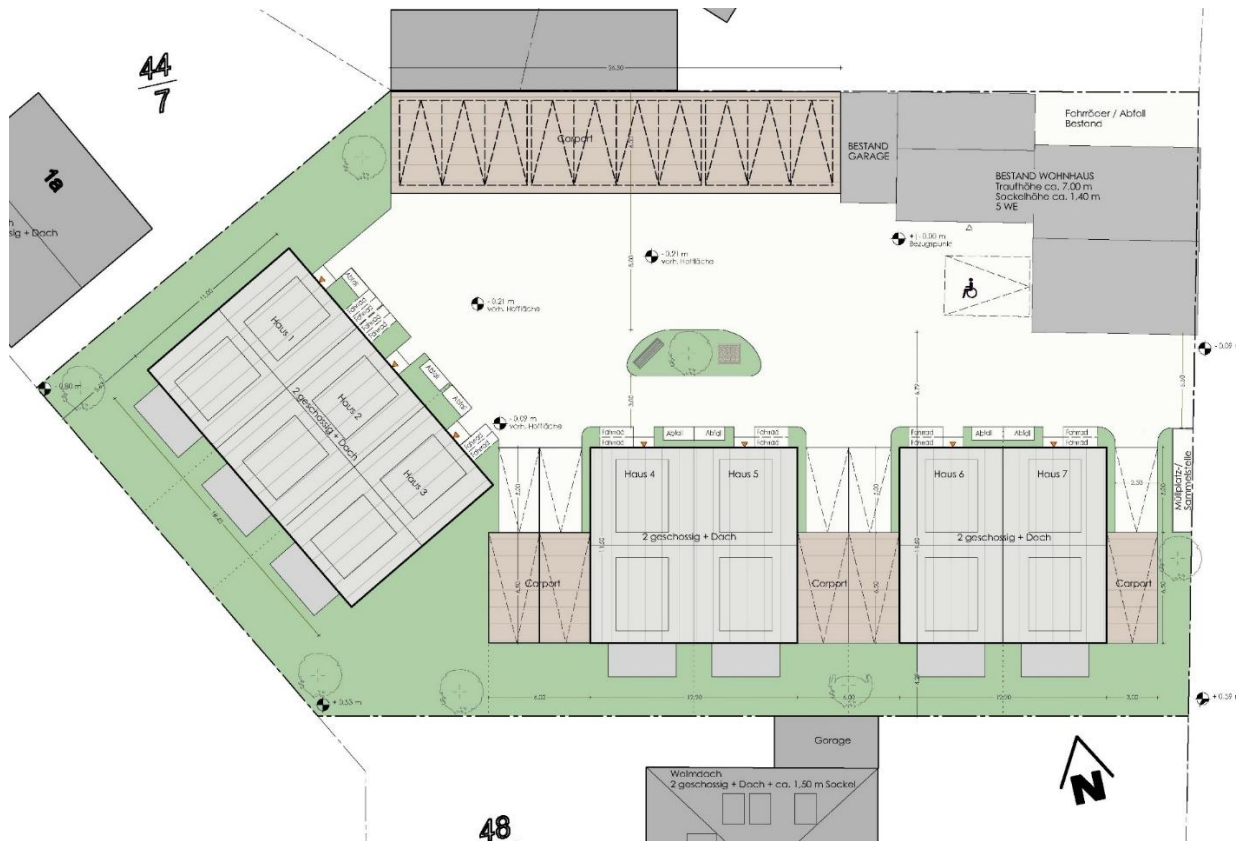


Abb. 1: Städtebauliches Konzept, erstellt von rhein main Wohnbau GmbH, Altenstadt, Stand Mai 2024

Dieses Konzept wurde als Grundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes verwendet. Als Nachweis wurde das Konzept mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes überlagert, siehe nachfolgende Abbildung.

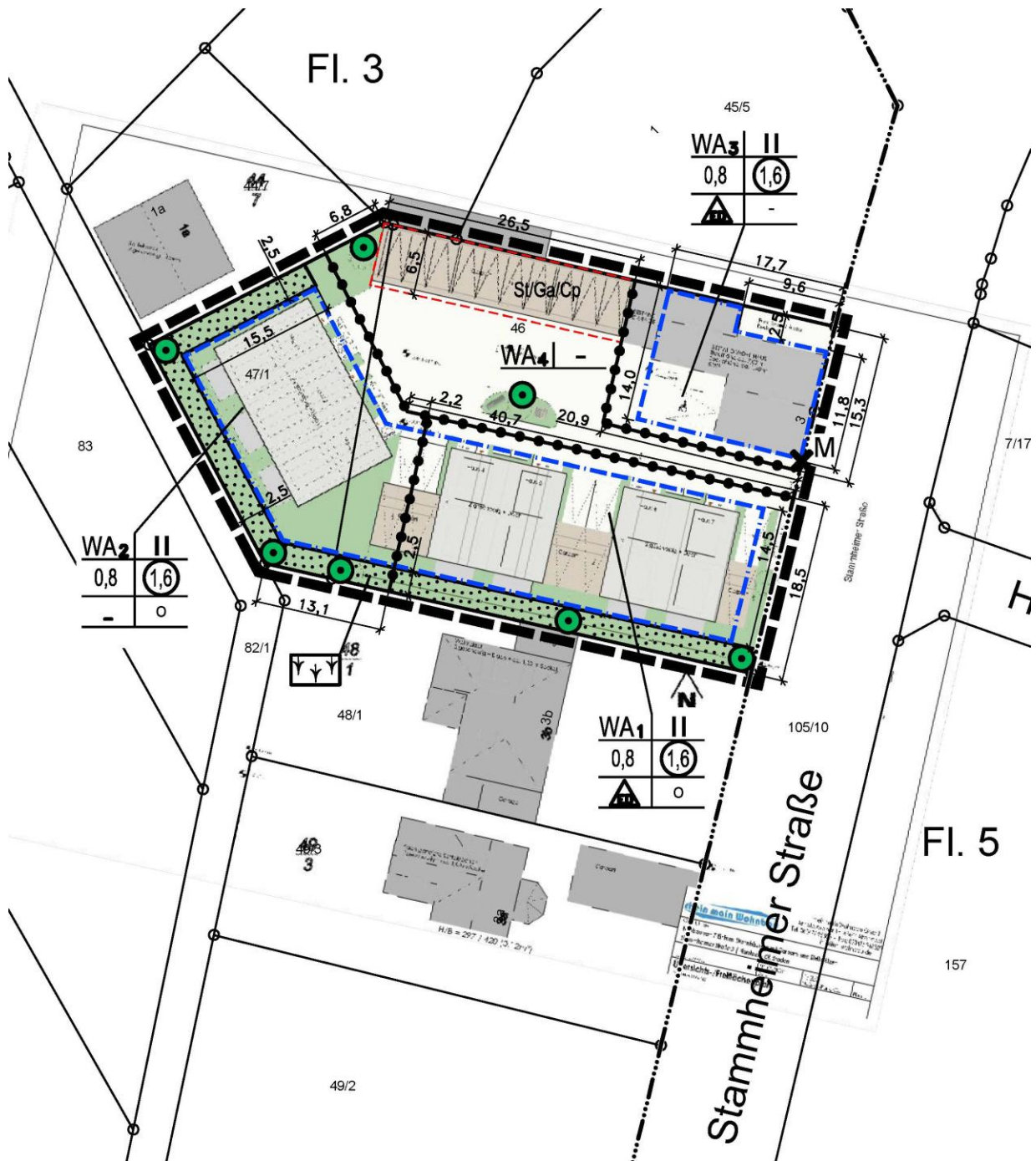


Abb. 2: Städtebauliches Konzept mit überlagertem Bebauungsplan

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit Indizes 1 und 2 wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Hierauf wurde für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 3 verzichtet, da gemäß textlicher Festsetzung in diesem Gebiet bis auf die Grenze gebaut werden darf, wenn dies die Baugrenze zulässt.

Das Konzept sieht den Bau von 7 Wohnhäusern mit jeweils einer Wohneinheit vor. Wohnungen/Einfamilienhäuser werden im Allgemeinen mit 2 - 4 Personen bewohnt. In den 7 Wohnhäusern werden daher 14 - 28 Personen wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 können sowohl Einzel- und Doppelhäuser sowie auch Reihenhäuser errichtet werden, da die gemäß städtebaulichem Konzept zurzeit vorgesehenen Reihenhäuser nicht durch den Bebauungsplan explizit vorgeschrieben werden. Anstelle der Reihenhäuser soll in diesem Wohngebiet eventuell auch ein Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten entstehen.

Als wesentliche Definition für ein Einzelhaus gilt: Das Gebäude hat einen einzigen Hauseingang.

Dieses Gebäude kann grundsätzlich mehrere Wohneinheiten besitzen:

Als Wohnung/Wohneinheit wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Wohn-/Schlafraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Die maximal erlaubten Bauhöhen entsprechen etwa den vorhandenen Baulichkeiten. Sie lassen die festgesetzte 2-geschossige Bauweise zu.

Bei der Planung bzw. Bebauung ist die Hessische Bauordnung zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen wird daher auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehr**

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage und grenzt direkt an die Landesstraße an.

Da der Hofcharakter erhalten werden soll, sind alle geplanten Gebäude über den Hof erschlossen, s. Abb. 1. Öffentliche Straßen sind daher nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stellplätze/Carports/Garagen sind zur teilweisen Deckung des Stellplatzbedarfes vorgesehen.

Weitere Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 vorgesehen.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung = 2 Stellplätze/Wohneinheiten.

Zusätzlich müssen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Abweichend zur Stellplatzsatzung ist für das vorhandene Wohnhaus festgesetzt, dass je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese Regelung entspricht der zwischenzeitlich aufgehobenen Stellplatzsatzung. Fahrradstellplätze müssen für die in diesem Gebäude vorhandenen Wohnungen ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Diese Regelung gilt nur für das Bestandsgebäude. Bei einem Neubau ist die aktuelle Stellplatzsatzung zu beachten.

Zusätzlich wurde die Regelung der aktuellen Stellplatzsatzung „Die Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein“ Die Übernahme erfolgte, da zusätzlich genau definiert wurde, bei welcher Bebauung dies möglich ist. Grundsätzlich entspricht dies der Formulierung der Stellplatzsatzung.

Im städtebaulichen Konzept, siehe Kapitel 6.1, sind insgesamt 5 Carport-Stellplätze dargestellt, die nur mit Überquerung vorgelagerter Stellplätze möglich ist. Die Wohngebäude sind daher mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Eine dichtere Bebauung ist nicht möglich, da der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden könnte.

Nach § 6 Abs. 10 der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Die diesbezüglich aufgenommene textliche Festsetzung lässt die Überschreitung dieser Anzahl- und Längenbegrenzung zu. Dadurch können sie am Rand gemäß dem städtebaulichen Konzept, siehe Kapitel 6.1, angeordnet werden. In diesem Bereich ist auf dem Nachbargrundstück ein größeres Gebäude, welches ebenfalls als Garage genutzt wird, vorhanden.

Im städtebaulichen Konzept sind auch die vorgesehenen Stellplätze eingetragen.

### **5.2.2 Energie**

Für die neuen Gebäude müssen noch Stromleitungen verlegt werden.

Da Glasfaserkabel bereits in der Stammheimer Straße verlegt sind, muss unabhängig von der Bauleitplanung geprüft werden, ob noch Anschlüsse zur Versorgung der neuen Wohnhäuser frei sind.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Die festgesetzte Größe der Photovoltaikanlage berücksichtigt, dass auf den Dächern teilweise nur 8 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Mit dieser Größe werden die Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude gemäß dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (GGG) erfüllt.

Die Nutzung der Sonnenenergie kann gemäß Baugesetzbuch nur für neu errichtete Gebäude festgesetzt/vorgeschrieben werden. Diese Festsetzung greift daher für das vorhandene Wohngebäude erst, wenn auch dieses Gebäude erneuert wird.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

### **5.2.3 Wasserwirtschaft**

#### **5.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen liegen auf Höhe des Grundstückes entlang des östlichen Randes der Stammheimer Straße. Im Einmündungsbereich Stammheimer Straße/hinter den Tannen ist darüber hinaus ein Hydrant vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen müssen zur Erschließung des Gebietes durch einen Hausanschluss erweitert werden. Für die zusätzlichen 7 Häuser wird es einen einzigen Hausanschluss geben. Das vorhandene Wohnhaus behält nach dem jetzigen Stand der Planung weiterhin den eigenen Anschluss.

Da 7 Wohnhäuser über einen einzigen Anschluss versorgt werden, ist zentral im Hofbereich eine private Verteilungseinheit mit 7 Wasseruhren vorgesehen.

Durch das Neubaugebiet wird der Wasserbedarf steigen. Gemäß Kapitel 6.1 ist mit max.28 zusätzlichen Einwohnern bei Realisierung der Planung zu rechnen.

Der zusätzliche Wasserbedarf würde in diesem Falle bei einem mittleren Tagesverbrauch von 120 l/Einwohner (E) betragen:

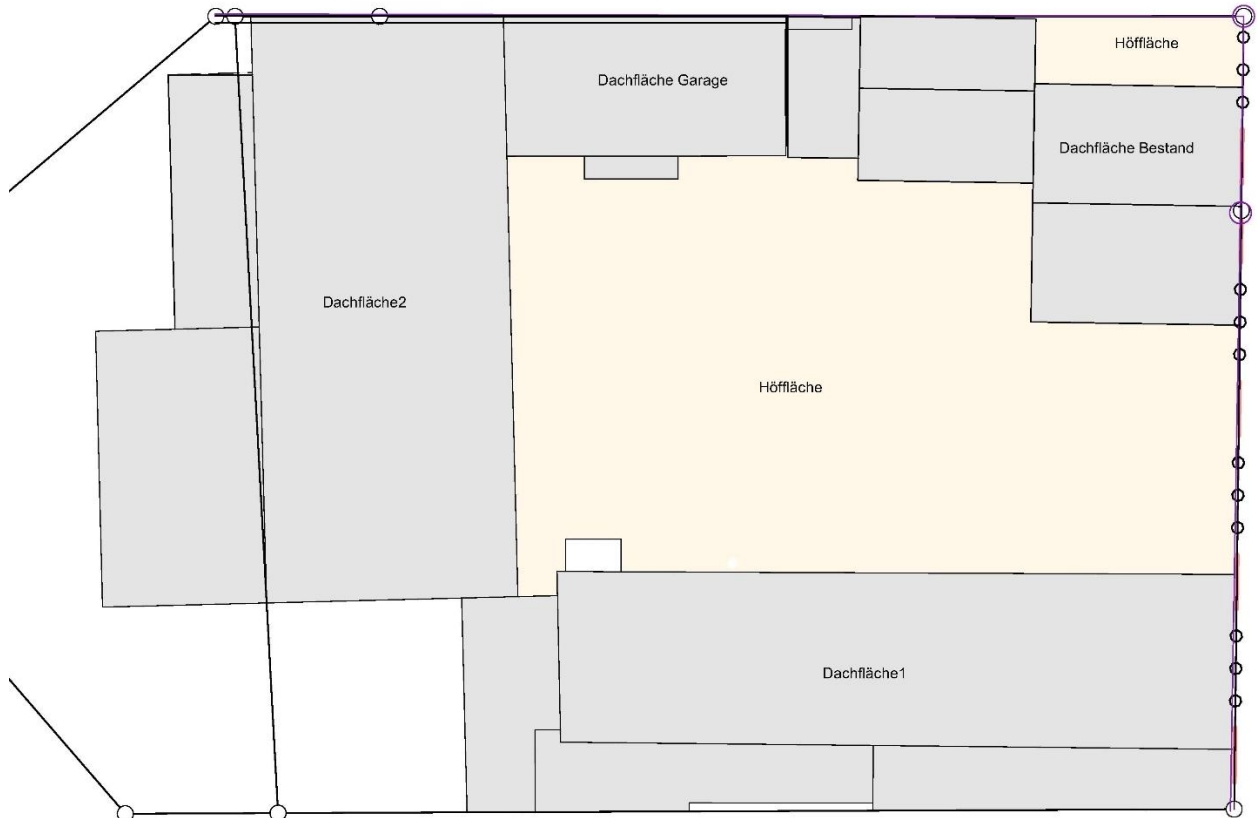
$$28 \text{ E} \times 120 \text{ l/E} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 123 \text{ m}^3 \text{ im Jahr.}$$

Für die Wasserversorgung sind die Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) verantwortlich.

#### **5.2.3.2 Abwasserableitung**

Der Geltungsbereich ist bereits am Mischwasserkanal, DN 250, der in der Stammheimer Straße vorhanden ist, angeschlossen.

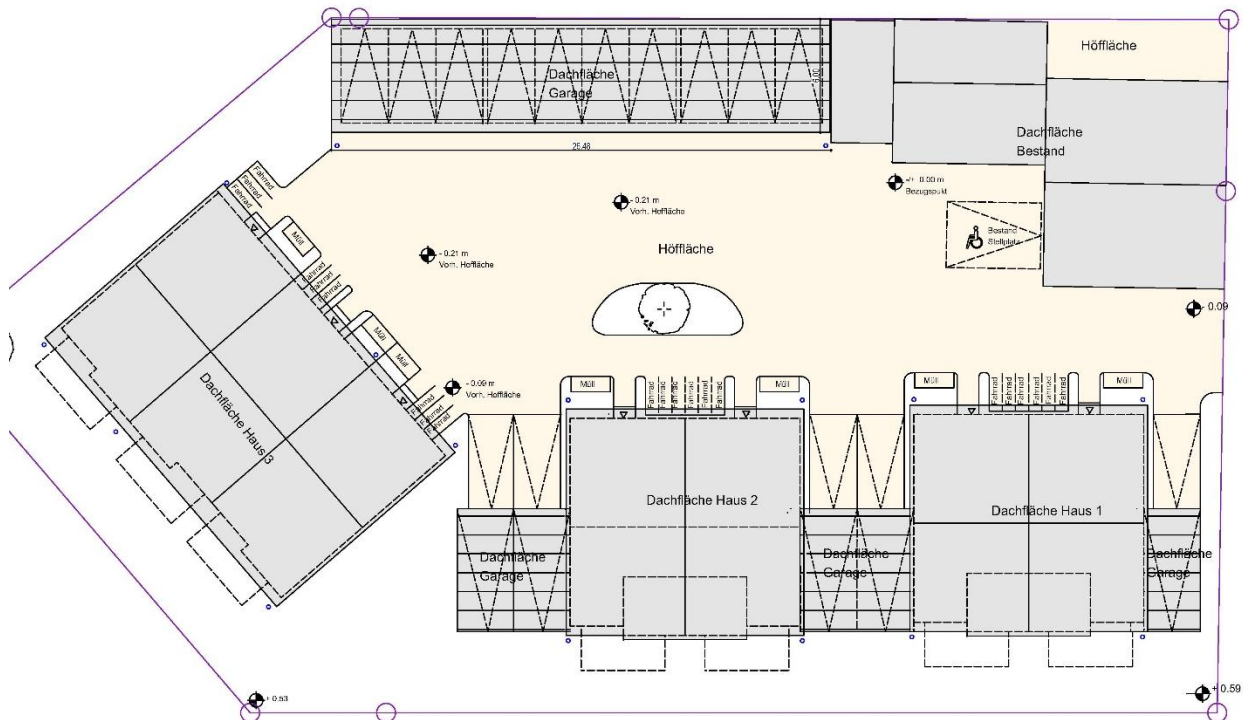
Damit die Kanalisation nicht überlastet wird, wurde überprüft, wie groß die Flächenbefestigungen sind, die im Bestand in die Kanalisation entwässern, siehe folgende Abbildung.



Niederschlagsflächen	
Bestand	
Flächenbezeichnung (Siehe Anlage)	A(m <sup>2</sup> )
Höflfläche	586,0
Dachfläche 1 ( Abriss)	387,3
Dachfläche 2 ( Abriss)	448,0
Dachfläche Garage ( Abriss)	85,7
Dachfläche Bestand	188,7
gesamt	1695,7

Abb. 3: Befestigte und versiegelte Flächen, die im Bestand in die Kanalisation entwässern

Die befestigten Bestandsflächen sind rund 1700 m<sup>2</sup> groß.



Niederschlagsflächen	
Neubaumaßnahme	
Flächenbezeichnung (Siehe Anlage)	A(m <sup>2</sup> )
Höflfläche	656,1
Dachfläche Haus 1	152,5
Dachfläche Haus 2	152,5
Dachfläche Haus 3	234,8
Dachfläche Bestand	188,7
Dachfläche Garage	250,0
gesamt	1634,6

Abb. 4: Befestigte und versiegelte Flächen, die gemäß Planung in die Kanalisation entwässern werden

Die gem. Planung befestigten Flächen, die in die Kanalisation entwässern werden, sind rund 1640 m<sup>2</sup> groß.

Die Verringerung wird durch die geplanten Grünflächen und der geplanten Versickerung des auf den Terrassen anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

Darüber hinaus ist angedacht, das Hofflächenwasser über die dort vorgesehene Grünfläche, soweit möglich, zu versickern. In diesem Bereich wird daher ein Sinkkasten angeordnet, der das nicht versickerte Niederschlagswasser in die Kanalisation ableiten soll.

Die Schmutzwassermenge wird höher ausfallen, da die Einwohnerzahl im Gebiet steigen soll. Dies wirkt sich allerdings auf die Leistungsfähigkeit der Kanalisation nicht aus, da die Abflussspitzen bei Niederschlägen entstehen.

Die Drosselung des abfließenden Niederschlagswassers muss daher nicht festgesetzt werden.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Rückwärtig der 7 Wohnhäuser sind Grünflächen vorgesehen, welche auch teilweise im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind.

Die im städtebaulichen Konzept, s. Kapitel 6.1, eingetragenen Bäume wurden zahlenmäßig übernommen. Teilweise wurden sie in der Lage optimiert im Bebauungsplan.

Damit die Objektplanung nicht zu sehr eingeschränkt ist, wurde festgesetzt, dass die Baumstandorte um 10 m verschoben werden dürfen.

Es dürfen keine Nadelgehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Bei den in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Gehölze handelt es sich um die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation, ergänzt um Gehölze, die eine höhere Trockenheit vertragen sowie um für den Straßenraum geeigneten Gehölze.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

### **5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise**

Wenn bei den Bauarbeiten organoleptische auffälliges Material vorgefunden wird, ist hierüber die untere Wasserbehörde zu informieren.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

## 7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist 2.181 m<sup>2</sup> groß.

Die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Es wurde noch nicht entschieden, ob Bodenordnende Maßnahmen, zum Beispiel mit Ausweisung einzelner Grundstücke vorgenommen werden. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan vorzunehmen.

27.01.2026

.....  
(Bürgermeister)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

