



Stadt Stadtallendorf
Stadtteil Schweinsberg

Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

<p>Vorentwurf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p>

Dezember 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1, Art. 6 Abs. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, zuletzt geänderte Fassung).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
- Vergnügungsstätten

1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im Mischgebiet (MI) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 5,0 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschreiten.

1.2.2 Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 11,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

- 1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Gebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung > 10°) eine Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 11 m nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung: < 10°) dürfen eine Gebäudehöhe von 7 m, gemessen an der Oberkante der Attika des obersten Geschosses, nicht überschreiten.

Der untere Höhen-Bezugspunkt wird für das Plangebiet mit einer Höhe von 199,00 m NHN (Meter über Normal-Höhen-Null) festgelegt.

- 1.2.4 Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Entlüftungsanlage) können zugelassen werden.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes, vorzusehen.

1.5 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu versickern oder zu verwerten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern hydrogeologische, wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
- 1.5.2 Niederschlagswasserversickerungen sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis für alle geplanten Versickerungsanlagen ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 1.5.3 Nicht auf dem Grundstück schadlos verwertetes Niederschlagswasser ist gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen, vorrangig klein- bis mittelkronigen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m.*)
- 1.6.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und

dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.6.3 Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Fußwege sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.6.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

1.6.5 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind als begrünte Offenbodenflächen herzustellen und zu erhalten. Auf den festgesetzten Flächen ist eine einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens vier Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu pflanzen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Flächenbefestigungen und Gebäude/ Nebenanlagen sind unzulässig.

Wahlweise zu verwendende Gehölze

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

Maßnahmen zum Ausgleich

1.6.6 Anlegen einer Randeingrünung

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Anpflanzung standortheimischer mittel- bis großkroniger Bäume und Sträucher in wechselnden Abständen zu gliedern. Ziel ist es, ein mehrschichtiges artenreiches blickdichtes Feldgehölz zu entwickeln.

Bäume sind, vor allem entlang der Mittellinie, als 2x verschulte Heister (100-120 cm), Sträucher als leichte (70-90 cm) oder verpflanzte Sträucher (40-60 cm). Die Pflanzung soll mindestens dreireihig im lockeren Verbund stehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 40 ° auszuführen.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden auch als Flachdächer ausgebildet werden. Flachgeneigte Dächer (Dachneigung $\leq 5^\circ$) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 40 ° auszuführen.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0° - 5° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

2.2 Fassadengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Fassaden oder Balkonen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbearbeiten.

Fremdwerbung ist unzulässig.

2.4 Ausschluss von Schottergärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

3.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

3.5 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

3.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/87 S. 2373) sowie innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (Verordnung vom 28.07.1967, StAnz. 37/67 S. 1157).

3.7 Hochwasserrisikomanagementplan Ohm

Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} der Ohm sind die Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge gem. Hochwasserrisikomanagementplan Ohm zu beachten (HWRM-Viewer) und

„Vorkehrungen zu treffen und erforderliche bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern“ („Arbeitshilfe Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“).

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

(standortheimische Arten)

4.1 Großkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	- Berg-Ulme

fett = vorzugsweise für die Randeingrünung zu verwenden

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

fett = vorzugsweise für die Randeingrünung zu verwenden

4.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge