

# Bauleitplanung



## 3. Änderung des Bebauungsplanes „Allee Süd, 1. BA“, Stadtteil Windecken (Teil-Änderung)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
[info@buero-zillinger.de](mailto:info@buero-zillinger.de)  
[www.buero-zillinger.de](http://www.buero-zillinger.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumliche Geltungsbereiche</b>	<b>3</b>
<b>3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.2 Rechtsgrundlagen.....	4
<b>4. Altflächen</b>	<b>4</b>
4.1 Altstandorte .....	4
4.2 Altablagerungen .....	4
<b>5. Planung</b>	<b>4</b>
5.1 Städtebau .....	4
5.2 Erschließung.....	7
5.2.1 Verkehr.....	7
5.2.2 Energie .....	7
5.2.3 Wasserwirtschaft .....	7
5.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	7
5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise .....	8
<b>6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz</b>	<b>8</b>
<b>7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>	<b>9</b>
<b>8. Erschließungskosten</b>	<b>10</b>
<b>9. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)</b>	<b>10</b>
<b>10. Rechtliches Verfahren</b>	<b>11</b>

## 1. Veranlassung

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst 2 Geltungsbereiche.

Die Flächen des größeren Geltungsbereiches sind im seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan als

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und
- „Trafostation“

festgesetzt.

Die Kirche beabsichtigt keine Bebauung ihres Grundstückes (Flurstück 143/1).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für andere Nutzungen geschaffen.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es können 4 freistehende größere Häuser errichtet werden.

Entlang der Straße „An der Landwehr“ werden öffentliche Parkflächen und ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die Flächen des kleineren Geltungsbereiches wurden in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, da diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fußweg festgesetzt sind und hierfür kein Bedarf besteht. Die Fläche wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Sie wurde bereits dem südlich angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungen und dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

## 2. Räumliche Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche werden wie folgt in Flur 1 im Stadtteil Windecken abgegrenzt:

### Flurstück 196:

Die Fläche liegt zwischen den beiden bereits bebauten Baugrundstücken „Zum Rübenberg“ Nrn. 8 und 10.

### Flurstücke 141, 142/1, 143/1 und 144)

Im Norden: Straße „An der Landwehr“

Im Osten: Straße „In der Marlache“

Im Süden: Bebaute Grundstücke („In der Marlache“ Nr. 14 und „In den Nidderauen“ Nr. 2)

Im Westen: Straße „In den Nidderauen“

### **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt:

Die geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Rechtsgrundlagen**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es Maßnahmen für die Innenentwicklung vorbereitet und die Flächen nutzbar macht, s. Kapitel 7.

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

### **4. Altflächen**

#### **4.1 Altstandorte**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

#### **4.2 Altablagerungen**

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

### **5. Planung**

#### **5.1 Städtebau**

Die Bauflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung im Gegensatz zur angrenzend vorhandenen Bebauung vorgesehen. Reihenhäuser sollen ebenfalls nicht entwickelt werden.

Die neue Bebauung soll sich daher wesentlich von der alten Bebauung abheben.

Dies verdeutlichen unter anderem die 4 vorgesehenen „Baufelder“. Es können daher insgesamt 4 Gebäude errichtet werden.

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, zum Beispiel für das Dach, die Fassaden und die Einfriedigungen, werden daher nicht übernommen.

Im Rahmen der Fachplanung sind die Vorgaben bezüglich des erforderlichen Abstandes gemäß hessischer Bauordnung zu beachten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen überbaubaren Flächen können nicht vollständig ausgenutzt werden, da die nicht überbaubaren Flächen teilweise kleiner als 6 m sind. Der erforderliche Abstand von 6 m zwischen den Gebäuden wird, vorbehaltlich des Baugenehmigungsverfahrens, zwischen den Gebäuden erforderlich sein.

Dieser Mindestabstand wird im Bebauungsplan unterschritten. Dies ist unerheblich da es sich um keine Baulinie handelt und die Bauleitplanung lediglich eine Angebotsplanung darstellt.

Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (Indices 1 und 2) wurde vorgenommen, damit nur angrenzend an das höhere vorhandene Gebäude „In den Niederauen“ Nr. 2 ein dreigeschossiges Gebäude errichtet werden kann.

Auf allen anderen überbaubaren Flächen sind lediglich zweigeschossige Gebäude, auch unter Würdigung der Nachbarbebauung, zulässig.

Die hierfür gemäß Planzeichenverordnung erforderliche „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ ist daher nicht für die Ermittlung der Abstände zwischen den Gebäuden maßgebend.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes mit Index 1 berücksichtigt die bereits vorliegende Planung (Vorentwurf), so dass die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 eingehalten wird.

Das Dachgeschoss soll jeweils als Staffelgeschoss mit maximal 10° ausgeführt werden. Wenn dieses Staffelgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist, darf die angegebene Zahl der Vollgeschosse um dieses Dachgeschoss erhöht werden.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wurde die Möglichkeit der Festsetzung der maximalen Höhe wahrgenommen. Die max. Firsthöhe wurde zum Erhalt des Ortsbildes festgesetzt.

Bei Festlegung der Firsthöhe wurde wieder die Höhe der angrenzenden Bebauung berücksichtigt. Die Firsthöhe für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 1 wurde daher etwas höher als die Firsthöhe für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 2 gewählt.

Für die Bebauung liegt bereits ein Vorentwurf vor. Nach diesem Entwurf haben die Balkone teilweise einen Abstand von etwa 1,5 m zur Erschließungsstraße „In den Niederauen“ und überschreiten daher die festgesetzte Baugrenze.

Textlich ist festgesetzt, dass Balkone entlang der Straße „In den Niederauen“ auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen. Die maximale Länge wurde festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 dürfen sie maximal 6 m und im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 maximal 15 m lang sein. Diese Länge gilt un-

abhängig der Fassadenlänge der Gebäude. Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Länge nehmen Sie ungefähr 50 % der Fassadenlänge ein.

In der Fachplanung ist eine Tiefgarage vorgesehen. Da dies städtebaulich immer zu befürworten ist, wurde festgesetzt, dass keine oberirdischen Stellplätze zulässig sind.

Diese Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Grundfläche von baulichen Anlagen, daher z.B. dieser Tiefgarage, ist bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen. Dies gilt auch für die Ermittlung der Geschossflächen und der Baumasse.

Textlich wurde auch festgesetzt, dass die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. der Baumasse nicht mitzurechnen sind.

Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird bei Realisierung der Fachplanung etwas überschritten. Es wurde daher mit 0,45 eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Die Überschreitung erscheint relativ unerheblich. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass eine Teilfläche des Geltungsbereiches als Spielplatz mit Gehölzfläche festgesetzt wurde.

Trotz der vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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, da es sich um Wohnbebauung, die auch angrenzt, handelt.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 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.

- Es sind nur Staffelgeschosse mit maximal 10° zulässig, siehe obige Begründungen.
  - Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen wurde begrenzt, damit die Einfriedigungen den öffentlichen Raum nicht optisch verkleinern/einschränken.
- Mauern oder Ähnliches sind aus demselben Grunde nicht zugelassen worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist am südwestlichen Geltungsbereichsrand, daher angrenzend an die Trafostation, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser Spielplatz wird, bedarfsorientiert wesentlich verkleinert, an den nördlichen Geltungsbereichsrand, daher an die Straße „An der Landwehr“, verschoben.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sicher gestellt.

Die privaten Wege, Terrassen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 5.3.

Der Bau einer Tiefgarage ist für die erforderlichen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indices 1 und 2 gemäß Fachplanung vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 nicht geplant, siehe Kapitel 5.1.

Ein öffentlicher Parkplatz wurde angrenzend an die Straße „An der Landwehr“ festgesetzt. Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### 5.2.2 Energie

Die Energieversorgung ist zentral durch ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Standort einer Trafostation festgesetzt. Diese Festsetzung wurde übernommen.

Grenzabstände müssen durch die Trafostation nicht eingehalten werden.

### 5.2.3 Wasserwirtschaft

In den angrenzenden Erschließungsstraßen sind sowohl Wasserversorgungsleitungen als auch öffentliche Kanäle vorhanden.

Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird der erforderliche Löschwassermenge nicht erhöht.

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich, siehe Kapitel 6. Unabhängig davon wurden einige Eingriffs minimierende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus der Wege, Terrassen und Hofflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaus und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflasterstei-

ne mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

- Der Spielplatz ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete mit den Indices 1 und 2 sind zu 40 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze ökologisch wertvollere Laubgehölzarten verdrängt. 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 versäuerst den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

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

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmäler aus prähistorischer Zeit. Aus diesem Grunde sind bauvorgreifende Untersuchungen gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind.

Grundsätzlich können bei Baumaßnahmen Auffüllungen, Bodenverunreinigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen angetroffen werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann. In diesen Fällen ist die Baumaßnahme sofort einzustellen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises sind zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen ist zu beachten und anzuwenden.

### **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz**

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 des Allgemeinen Wohngebietes mit den Indices 1 und 2 ist rd. 3.500 m<sup>2</sup> und der Geltungsbereich sei Gemeinwohngebietes mit Index 3 rund 50 m<sup>2</sup> groß.

Die gemäß § 13a Abs. 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.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB gibt es ebenfalls nicht. Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

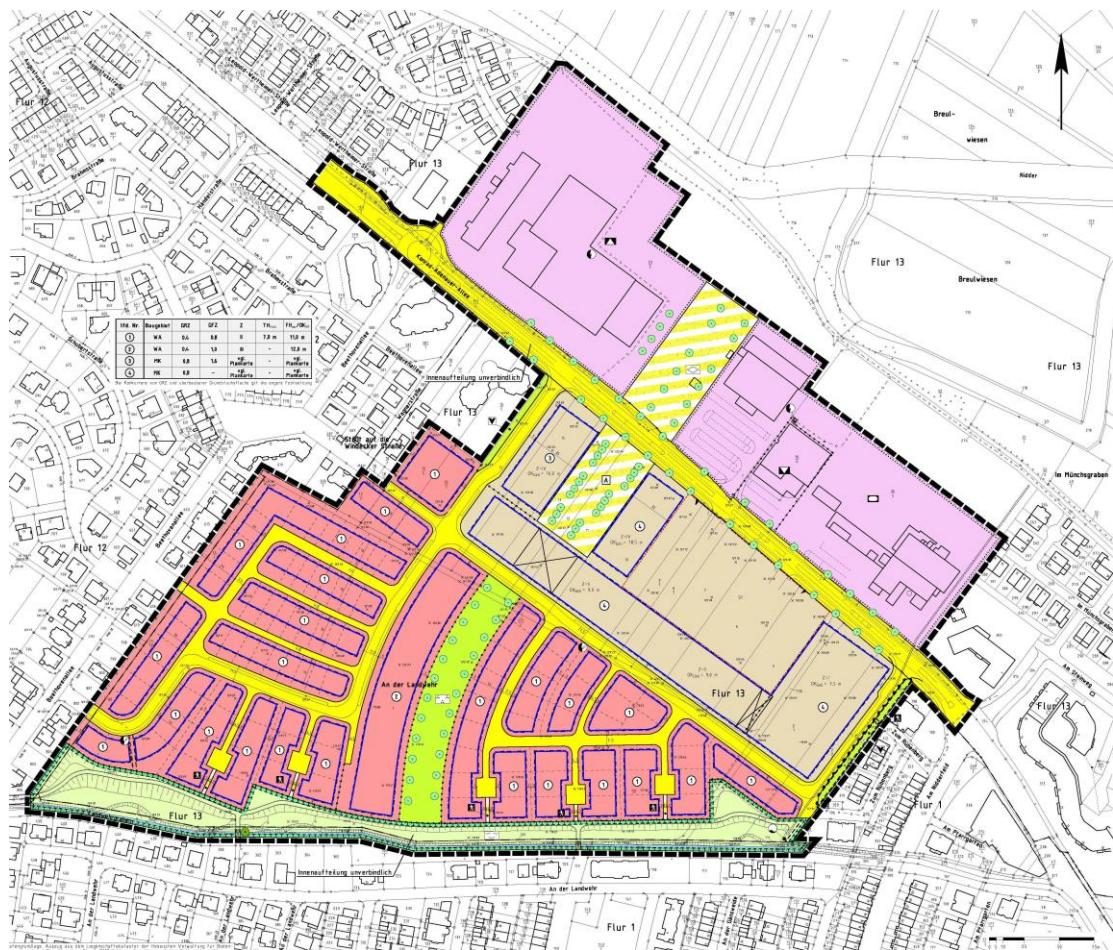
Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Dies gilt auch, obwohl in 2013 der Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ als Satzung beschlossen wurde. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nördlich der Straße „An der Landwehr“.

In diesem Bebauungsplan, siehe folgende Abbildung, sind neben Grünflächen und Straßen im wesentlichen Flächen für

- den Gemeinbedarf, rund 4,5 ha,
- ein Allgemeines Wohngebiet, rund 5,8 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,4, und
- ein Kerngebiet, rund 3,2 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,8,

festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde im normalen Bauleitplanverfahren bearbeitet, so dass keine Kumulation mehrerer Bebauungspläne nach § 13a BauGB vorliegt.



## Abbildung: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“

## 8. Erschließungskosten

Da die Grundstücke bereits voll erschlossen sind, fallen Baukosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen aus jetziger Sicht nicht an.

## 9. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Boden ordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind für die Flurstücke 142/1 und 143/1 geplant.

Die Flächen der beiden Allgemeinen Wohngebiete mit den Indices 1 und 2 sollen zu einem einzigen Grundstück vereinigt werden.

## 10. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

25.05.2016

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

