

Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod  
Ortsteil Oberlauken

Begründung

**Ergänzungssatzung**  
**„Im Raupenfeld / Am Starksborn“**

**Entwurf**

Planstand: 12.03.2025

Projektnummer: 200751

Bearbeitung:

L. Kiethe (M.Sc. Stadt und Regionalplanung)

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel der Innenbereichssatzung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass .....	4
1.2 Ziel.....	4
1.3 Räumliche Lage .....	5
<b>2. Übergeordnete Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan .....	6
2.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
<b>3. Sachstand.....</b>	<b>8</b>
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Satzung .....	8
3.2 Verfahrensart- und Stand.....	9
3.3 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4 Eingriffsminimierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	13
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	14
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Altlasten, Verdachtsflächen .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Bodenschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Kampfmittel .....</b>	<b>19</b>
<b>10. Immissionsschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>12. Artenschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>13. Brandschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>14. Stellplatzsatzung .....</b>	<b>21</b>
<b>15. Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>
<b>16. Hinweise .....</b>	<b>21</b>



## 1. Anlass und Ziel der Innenbereichssatzung

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Weilrod beabsichtigt im Ortsteil Oberlauken durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung zusätzliche Wohnmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Oberlauken und ist in dem geltenden Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

### 1.2 Ziel

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich „Im Raupenfeld / Am Starksborn“ i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier freistehender Einfamilienhäuser geschaffen werden. Hierdurch werden die für die Bebauung vorgesehenen und bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen in den sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich § 34 BauGB) einbezogen.

Die Ergänzung des bebauten Ortsteiles im Bereich südöstlich der Straße Am Starksborn erscheint sinnvoll, da die einbezogene Fläche durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Darüber hinaus ist die Fläche bereits über den Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Luftbild



Quelle: HLNUG Natureg Viewer ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de), 06/2024)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; Plangebiet rot markiert

Mathes Ingenieure PartG mbB  
Braunfelser Straße 2-4, 35619 Braunfels  
Tel. 06442-9545-0 – Fax. 06442-9545-10 – Mail: [info@mathes-ing.de](mailto:info@mathes-ing.de) – [www.mathes-ing.de](http://www.mathes-ing.de)

Die geplante Flächenausweisung muss im Zuge der Ergänzungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der nördlichen sowie westlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden.

Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, Hausgärten, Nebenanlagen sowie gewerblichen Nutzungen geprägt, sodass die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Die bauliche Verdichtung am Ortsrand entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB). Auch die Abrundung der Ortslage und die Planung zwei weiterer Wohnhäuser ergänzt den örtlichen Charakter und gliedert sich in die Nutzungen am Ortsrand ein.

### 1.3 Räumliche Lage

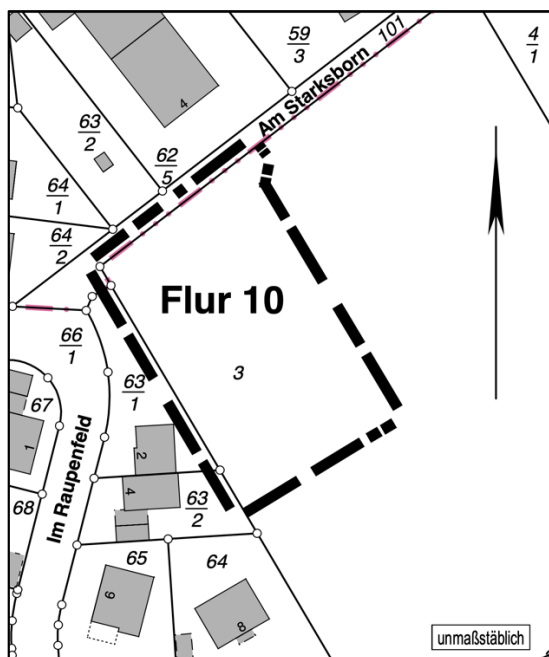
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Weilrod, im Ortsteil Oberlauken, östlich des Ortskerns. Näher liegt es südöstlich der Straße Am Starksborn, südlich und östlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung umfasst die Fläche in der Gemarkung Oberlauken, Flur 10, Flurstück 3 tw. und ist der Übersichtskarte in Abbildung 2 zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,17 ha auf.

Derzeit wird das Gebiet selbst landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Gebiet wird westlich durch die vorhandene Wohnbebauung sowie nördlich durch die Straße Am Starksborn, mit angrenzender Mitbebauung begrenzt. Südlich wie auch östlich befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 2. Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (Reg. FNP) aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche Bestand ausgewiesen. Die vorliegende Planung gilt somit, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Reg. FNP



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; Plangebiet rot markiert

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilrod als Gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Die Ergänzungssatzung gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.

Abb. 4: Ausschnitt auf dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilrod



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; Plangebiet rot markiert

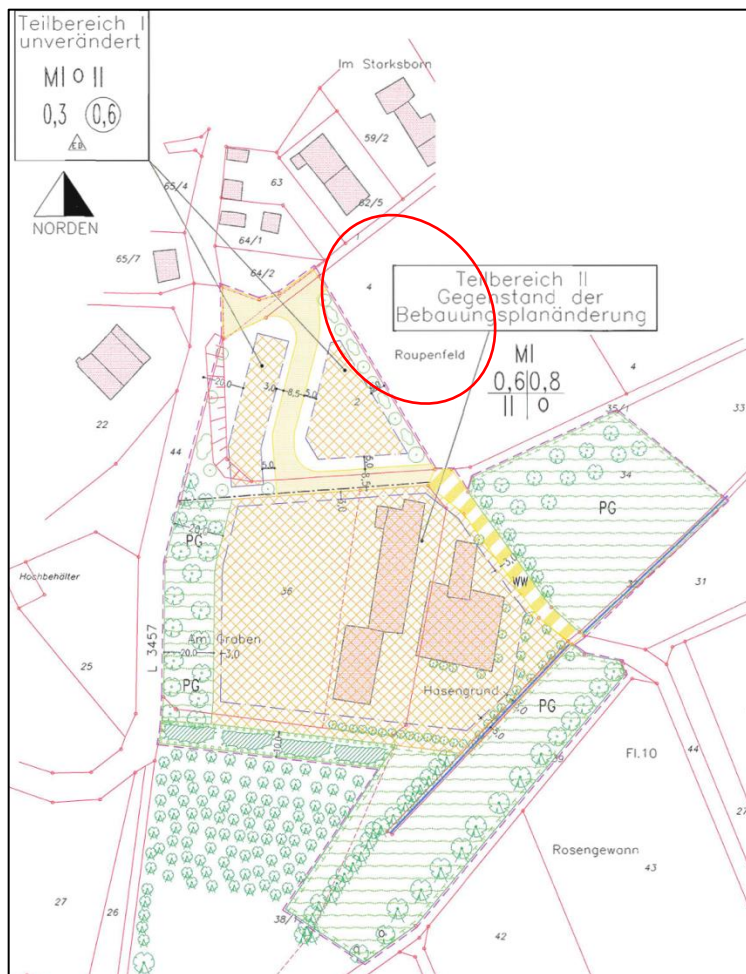
### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Westlich sowie südlich angrenzend befindet sich jedoch der Bebauungsplan „Raupenfeld“ 1. Änderung aus dem Jahr 2002. Die vorliegende Ergänzungssatzung im Bereich „Im Raupenfeld / Am Starksborn“ orientiert sich an der angrenzenden Nutzungen und somit auch an den hier dargestellten Bebauungsplan. Festgesetzt ist daher ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie einer GFZ = 0,7.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Raupenfeld“ aus dem Jahr 2002





Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; Plangebiet rot markiert

### 3. Sachstand

#### 3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB müssen Ergänzungssatzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Sie dürfen keine Vorhaben zulassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordern. Zudem dürfen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehen.

Im Rahmen der aktuellen Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Wohngebäude geschaffen werden. Diese Wohngebäude ergänzen die bereits bestehenden Strukturen und Nutzungen und liegen direkt am Rand des Bebauungszusammenhangs. Durch die Anwendung von § 34 BauGB wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise harmonisch in die Umgebung einfügt. Die Ergänzungssatzung legt durch Baugrenzen fest, welche Flächen bebaut werden dürfen, und gewährleistet somit eine



geordnete städtebauliche Entwicklung. Darüber hinaus sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, und es werden keine Schutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch gibt es keine Anzeichen dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

### 3.2 Verfahrensart- und Stand

Die Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dabei gilt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Demnach wird nur ein Verfahrensschritt, d.h. eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	14.04.2025 – 02.06.2025 Bekanntmachung: 12.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__.*.*.____

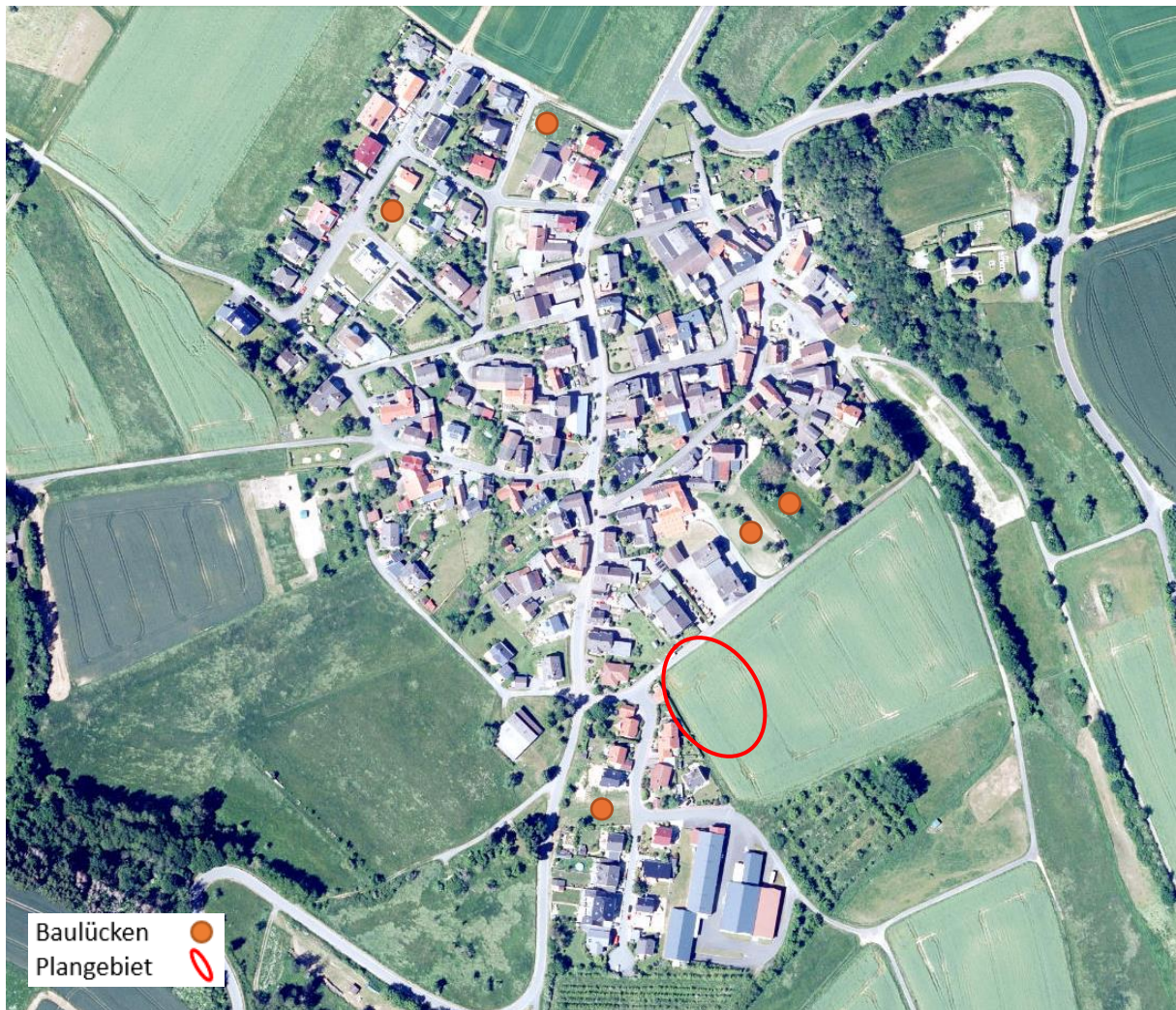
Die Bekanntmachungen erfolgen im *Usinger Anzeiger* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Weilrod.

### 3.3 Innenentwicklung und Bodenschutz

Ein Ziel der Bauleitplanung ist die Innen- vor Außenentwicklung, um die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken und eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen zu erzielen. Durch § 1 Abs. 5 BauGB ist die Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlich verankert. 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 darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Abb. 6: Alternativen in der Ortslage Oberlauken



Quelle: Natureg Hessen (<https://natureg.hessen.de>; 02/2025), bearbeitet; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für die orange markierten Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, sodass diese Flächen als Alternativstandorte nicht zugänglich sind. Darüber hinaus sind die östlichen Grundstücke stark bewachsen, was darauf hindeutet, dass Umwelt- und Artenschutzbelange berücksichtigt werden müssten. Zudem sind die Grundstücke unzureichend erschlossen. Daher erscheinen diese Grundstücke als ungeeignet für das geplante Vorhaben.

Das Plangebiet wird im Bestand ackerbaulich genutzt. Durch die Flächeninanspruchnahme wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinflächigkeit des Gebietes bedingt. Zum anderen ist die Fläche im Besitz des Vorhabenträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend beachtet werden.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet „Im Raupenfeld / Am Starksborn“ ist auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet, die die bestehende Bebauungsstruktur berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Die angrenzenden Flächen umfassen überwiegend Wohnnutzung, ergänzt durch Nebenanlagen, Gärten und kleiner Gewerbebetriebe. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird die bauliche Nutzung in das bestehende Umfeld integriert.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Starksborn, von der ein privater Erschließungsweg ausgeht. Vorgesehen ist die Errichtung zweier Einfamilienhäuser. Die geplanten Baukörper sind so positioniert, dass sie sich harmonisch in die bereits vorhandene Bebauung einfügen und ein einheitliches Ortsbild gewährleisten. Durch die Festlegung einer GRZ = 0,4 sowie der Baugrenze wird die Versiegelungsfläche begrenzt. Zudem wird ein Abstand zwischen den Verkehrsflächen und der zukünftigen Bebauung erzeugt.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die Erschließung erfolgt nördlich über eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Straße Am Starksborn wird in diesem Zuge ausgebaut. Zusätzlich erfolgt eine private Erschließung westlich der vorgesehenen Grundstücke. Der Bau, die Nutzung und Unterhaltung des privaten Weges ist zwischen den Grundstückseigentümern sowie der Gemeinde Weilrod vertraglich geregelt. Die vorgesehenen Verkehrswege gewährleisten somit eine ausreichende Anbindung des Plangebietes und bereiten eine mögliche zukünftige Baugebietsentwicklung in Richtung Süden und Osten vor. Zudem ist das Gebiet 4 min fußläufig in nördlicher Richtung an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dort befindet sich die Bushaltestelle Weilrod-Oberlauken DGH.

### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren.

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 die vorliegende Ergänzungssatzung aufgenommen worden. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung sind über die textliche Festsetzung 1.1 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die § 6 Abs. 2. Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung, das heißt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Dieser Ausschluss jeglicher Nutzungen, die dem Charakter des Mischgebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung neben der Festsetzung der Baugrenzen, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse aufgenommen. Das übrige Maß der baulichen Nutzung für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich orientiert sich gemäß § 34 BauGB an der näheren Umgebung und soll sich dementsprechend in diese einfügen (siehe Festsetzung 1).

Mit den folgenden Festsetzungen werden dem Standort eine angemessene Nutzung sowie ein Einfügen der Neuerrichtung von Gebäuden in den Ortsrand von Oberlauken planungsrechtlich ermöglicht.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Hierdurch wird eine gegenüber der Umgebung und insbesondere der Lage am Ortsrand verträglich dimensionierte Bebauung vorbereitet.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Grundstücksgröße wird für das Plangebiet eine **GFZ von 0,7** festgesetzt. Damit wird im Angesicht der Grundstücksgröße eine optimale Ausnutzung der Bebauung, in Verbindung mit der Ortsrandlage geschaffen.

##### **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.*

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf **Z=II** festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Vollgeschosse der Umgebung. Hierdurch wird ebenfalls zu einer verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers gegenüber dem baulichen Bestand beigetragen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt, sondern ergibt sich aus der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Zusätzlich werden Baugrenzen definiert, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Diese Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen („Baufenster“) fest, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können.

Die Festlegung von Baugrenzen hat üblicherweise das Ziel, Freiräume innerhalb des Plangebiets zu erhalten oder eine einheitliche Anordnung der Baukörper zu gewährleisten, indem die Bebauung auf bestimmte Bereiche beschränkt wird. Innerhalb dieser Bereiche bleibt die genaue Positionierung der Gebäude flexibel.

In diesem Fall dient die Begrenzung des Baufensters dazu, die geplante Bebauung auf den östlichen Teil des Plangebiets entlang des privaten Erschließungsweges zu konzentrieren.

#### **4.4 Eingriffsminimierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Gemäß der Textlichen Festsetzung 1.2 sind Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z. B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z.B. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung sind unzulässig.

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt beigetragen.

Darüber hinaus wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere festgelegt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich moderne LED-Leuchtmittel mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung zu verwenden sind. Es dürfen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 K und maximal 2.700 K sowie Leuchten in insektenschonender Bauweise eingesetzt werden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten zulässig. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist nicht gestattet.



## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit Inkrafttreten des EAG Bau (BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung eines Bebauungsplans. Dieser bewertet die Umweltauswirkungen des Vorhabens und fließt in die Abwägung ein. Bei Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Umweltprüfung, jedoch werden die Umweltbelange dennoch berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu prüfen. Da es sich hier um eine kleinflächige Arrondierung handelt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch wurden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Die Umweltprüfung für die Ergänzungssatzung „Im Raupenfeld / Am Starksborn“ in Weilrod, Oberlauken, hat keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

Das Plangebiet besteht aus einer ackerbaulich genutzten Fläche mit geringer Bodenqualität. Da keine Wasserschutzgebiete betroffen sind, sind keine besonderen Einschränkungen erforderlich. Dennoch werden Maßnahmen wie versickerungsfähige Wege umgesetzt, um den Wasserhaushalt zu stabilisieren.

Die Auswirkungen auf Klima, Luft und Lärm sind als unbedeutend einzustufen. Das Plangebiet weist bereits eine geringe Lärmbelastung auf, die durch die geplante Bebauung nicht wesentlich erhöht wird. Ebenso bleibt die Luftqualität unbeeinträchtigt.

Im Bereich des Arten- und Biotopschutzes konnten keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Allerdings befinden sich in der Umgebung wertvolle Lebensräume, wie eine Obstwiese und Gehölzstrukturen entlang des Breitenbachs. Diese werden erhalten und nicht in die Planung einbezogen. Zudem sind Maßnahmen vorgesehen, um mögliche Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten zu minimieren. Dazu gehören der Verzicht auf starke Außenbeleuchtung und die Einhaltung von Schutzzeiten während der Bauarbeiten.

Die Umweltbelange wurden umfassend berücksichtigt. Zum Planungszeitpunkt gibt es keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Durch gezielte Schutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entstehen. Weitere Details enthält der Umweltbericht (Anlage 1), erstellt vom Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Die geplante Ergänzungssatzung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Durch gezielte Schutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden.

#### Kompensation von Eingriffen in Böden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet umfasst rd. 3.000 qm, der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Aufgrund der Kleinräumigkeit und da die betroffenen Böden keinen hohen Erfüllungsgrad für die ökologischen Bodenfunktionen haben, ist die Überbauung als verträglich zu bewerten. Es ist dennoch mit einem Verlust von Bodenfunktionen zu rechnen. Über die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung des Einflusses der Bebauung auf Boden und Wasserhaushalt sind weitere Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen für Boden und Wasser

<b>VB 1</b>	<p><b>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</b> Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).</p>
<b>VB 2</b>	<p><b>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</b> Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
<b>VB 3</b>	<p><b>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</b> Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.</p>
<b>VB 4</b>	<p><b>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</b> Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
<b>VB 5</b>	<p><b>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</b> Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).</p>
<b>VB 6</b>	<p><b>Vermeidung von Erosionsschäden</b> Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung &gt;4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.</p>
<b>VB 7</b>	<p><b>Verringerung baubedingter Staubentwicklung</b> Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befeuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.</p>

### Kompensation von Eingriffen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Wie in Kapitel 1.5 des Umweltberichtes zu entnehmen, ist von dem Eingriff ein wenig spezifisches Nahrungshabitat von Vögeln und Fledermäusen betroffen. Zur Wahrung des allgemeinen Artenschutzes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, zudem ist die Beeinträchtigung der Fauna durch Lichtimmissionen zu minimieren. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind daher die in Tabelle 2 genannten Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die in Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen sind als Textliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert.

Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen



<b>V 01</b>	<p><b>Bauzeitenbeschränkung</b></p> <p>Im Sinne des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen (§39 BNatSchG) muss die Baufeldräumung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und ggf. mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.</p>
<b>V 02</b>	<p><b>Vermeidung von Lichtimmissionen</b></p> <p>Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.</p>

#### Kompensation von Eingriffen in Landschafts- und Ortsbild

Die Planung ermöglicht eine Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die Festsetzungen enthalten zudem eine Grundflächenzahl von 0,4. Somit bleibt selbst unter Abzug von zulässigen Nebenanlagen eine ausreichende Freifläche auf den Grundstücken, um diese zu begrünen. Hierdurch können die Gebäude gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingefügt werden und gleichzeitig kann ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden. Somit lässt sich eine erhebliche Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild vermeiden. Es werden daher keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Landschaft- und des Ortsbildes als erforderlich angesehen.

#### Kompensation von Lärm- und Luftemissionen

Durch die Bebauung werden sich für die bestehenden Wohngebiete keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Die HAUPTerschließung erfolgt über die Straße Am Starksborn. Durch die Kleinräumigkeit der Planung und die Topographie kann eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr der Ortslage ausgeschlossen werden. Durch die Planung ist mit einer stärkeren Nutzung der Straße Am Starksborn zu rechnen. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung (2 EFH) nicht zu erwarten. Es werden daher keine Maßnahmen zum Lärmschutz und dem Schutz der Luftqualität als erforderlich angesehen.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb solcher Gebiete. Auch das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich (§ 78 Abs. 1 WHG) ist hier nicht relevant.

## **Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an den öffentlichen Kanal ist vorzusehen und möglich. Entsprechende Regelungen erfolgen im Zuge der Bauanträge.

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann hergestellt werden. Ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Bei der Wasserversorgung ist darauf zu achten, dass sowohl durch die Leitungsführung als auch durch die Nutzung die Gefahr einer Verkeimung des Wassers vermieden wird.

## **Grundwasserschutz**

Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser und tragen zum Schutz des Grundwassers bei. Die Versickerung von Regenwasser soll möglichst ortsnah erfolgen, wobei geeignete Versickerungsmethoden wie Flächen-, Mulden-, Schacht- oder Rohrversickerung je nach Bodenbeschaffenheit und Grundwasserschutz ausgewählt werden. Ein Baugrundgutachten wird empfohlen.

## **Schutz oberirdischer Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben, weshalb keine spezifischen Maßnahmen erforderlich sind.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Straße Am Starksborn. Die abwasserseitige Erschließung ist im Rahmen der Bauanträge sicherzustellen.

## **Abflussregelung**

Zur Reduktion der Versiegelung und Förderung der Versickerung gelten Festsetzungen wie die Begrenzung der GRZ auf 0,4 sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Dies verringert die Abflussmenge und schützt das Grundwasser. Starkregenrisiken werden als durchschnittlich eingestuft, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

## **7. Altlasten, Verdachtsflächen**

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind unter zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen.

## **8. Bodenschutz**

Nachfolgend werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger während der Bauphase durchzuführen sind:

### **VB 1 - Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

### **VB 2 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte**

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731).

Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

### **VB 3 - Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase**

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

### **VB 4 - Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase**

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von

Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

#### **VB 5 - Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)**

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

#### **VB 6 - Vermeidung von Erosionsschäden**

Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung  $>4\%$  mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.

#### **VB 7 - Verringerung baubedingter Staubentwicklung**

Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befeuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.

### **9. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere festgelegt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich moderne LED-Leuchtmittel mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung zu verwenden sind. Es dürfen nur Leuchtdioden mit einer

Mathes Ingenieure PartG mbB

Braunfelser Straße 2-4, 35619 Braunfels

Tel. 06442-9545-0 – Fax. 06442-9545-10 – Mail: info@mathes-ing.de – www.mathes-ing.de

Farbtemperatur zwischen 1.800 K und maximal 2.700 K sowie Leuchten in insektenschonender Bauweise eingesetzt werden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten zulässig. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist nicht gestattet.

## 11. Denkmalschutz

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.

## 12. Artenschutz

### Baubeschränkung

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG darf die Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit erfolgen, das heißt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und gegebenenfalls durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

## 13. Brandschutz

Der Nachweis über die Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen.

### **Allgemeine Hinweise:**

#### Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der zuständigen Kreisverwaltung abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung (2018) und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.

#### Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80-100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überfluthydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

#### Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle der zuständigen Kreisverwaltung abzustimmen.

## **14. Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

## **15. Bodenordnung**

Parallel zum vorliegenden Verfahren findet eine Bodenneuordnung statt.

## **16. Hinweise**

Hingewiesen wird auf:

- Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gem. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
- Die Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch und Bundesbodenschutzgesetz.

## **17. Anlagen**

### **Betrachtung der Umweltbelange**

Erstellt durch das Büro IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanung, 35460 Staufenberg

Stand 18. Februar 2025

**Entwurf**

Planstand: 01.04.2025

Projektnummer: 200751

Bearbeitung:

L. Kiethe (M.Sc. Stadt und Regionalplanung)