



**Gemeinde Weimar (Lahn)**  
**Ortsteil Niederweimar**

## **Bebauungsplan Nr. 6.4c „Die Hainäcker II“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Februar 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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	2
1.3	Verfahren .....	2
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	6
2.4.1	Bauverbots- und Baubeschränkungszone (HStrG).....	6
<b>3</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	10
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	10
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.4	Ver- und Entsorgung .....	11
3.5	Verkehrerschließung .....	12
3.5.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße (K 42).....	12
3.6	Fläche für die Landwirtschaft .....	12
3.7	Grünordnung .....	13
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3.8.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung.....	14
3.8.2	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	14
3.8.3	Werbeanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene.....</b>	<b>15</b>
5.1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen .....	15
5.2	EAM Netz GmbH, Kassel.....	16
5.3	Landkreis Marburg-Biedenkopf .....	16
5.4	RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Land Hessen, Darmstadt .....	17
5.5	RP Gießen, Gießen.....	18
5.6	ZMW, Gießen.....	18
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>20</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt</i> .....	5
<i>Abbildung 5: FNP - Ausschnitt</i> .....	6
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 4a "Die Hainäcker" - Ausschnitt</i> .....	6
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 6.4c „Hainäcker II“ - Entwurf, Planteil</i> .....	8
<i>Abbildung 8: Bestimmung der Höhenlage</i> .....	10
<i>Abbildung 9: Schemaskizze – Regenwassernutzung</i> .....	14

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB****Teil C: Textliche Festsetzungen****Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

In der Gemeinde Weimar (Lahn), und hier besonders im Ortsteil Niederweimar, herrscht eine sehr große Nachfrage an bezahlbarem Baugrund. Demgegenüber steht jedoch ein Mangel an freien kommunalen und privaten Bauplätzen.

Die bereits über mehrere Bebauungspläne der jüngeren Vergangenheit entwickelte und sehr gut angenommene Wohngebietslage am südlichen Weimarer Kopf wurde jüngst dem anhaltenden Bedarf folgend erweitert und ist bereits vollständig bebaut.

In Ergänzung hierzu hat sich die Gemeinde Weimar (Lahn) nun entschlossen, ein kleines Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand auszuweisen, aufgrund der umgebenden Nutzung, der bestehenden

Nachfrage und zur Erweiterung des Spektrums zulässiger Nutzungen soll das Gebiet als "Mischgebiet" festgesetzt werden.

Das insgesamt rd. 12.000 qm große Areal (Gemarkung Niederweimar, Flur: 6, Flurstück: 201/4) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück wird im Südosten von der Herborner Straße (Kreisstraße), im Westen von der Berliner Straße und im Osten von der Wilhelm-Gerlach-Straße begrenzt. Es ist aber zunächst geplant, lediglich auf einer Teilfläche des o.g. Grundstücks (ca. 2.300 qm) ein Baugebiet zu entwickeln.

Das Gebiet bezieht seine Attraktivität aus der guten Verkehrslage zu den Oberzentren Marburg und Gießen sowie die Nähe zu Sozialeinrichtungen (Seniorenresidenz, Sportanlagen) und Einzelhandelseinrichtungen. Die ländliche Umgebung des waldreichen Marburger Rückens sorgt für eine attraktive Einbettung der Baugebietslage.

Der Geltungsbereich ist aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Im rechtswirksamen FNP ist das Gebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hainäcker“ an.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung von attraktivem Baugrund innerhalb des zentralen Ortsteils mit erheblichem Siedlungsdruck und ist insofern in öffentlichem Interesse. Mit dieser Entwicklung verfolgt die Gemeinde konsequent das Ziel, die zentrale Funktion des Kernorts weiter zu stärken.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat daher in ihrer Sitzung am 02.02.2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.4c „Die Hainäcker II“ im Ortsteil Niederweimar beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

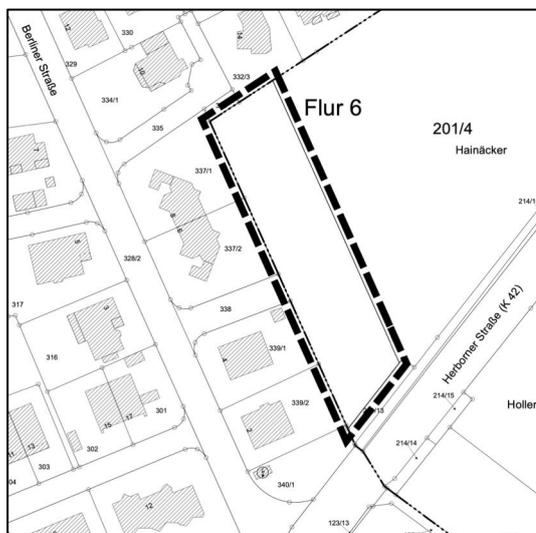


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst einen Streifen intensiv genutzten Ackers in einer Bautiefe; es befindet sich unmittelbar angrenzend an den bebauten Ortsrand. Die Fläche wird im Westen und Norden von bebauten Grundstücken eingefasst und im Süden begrenzt der Radweg entlang der K 42 die Fläche. Nach Osten setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen Teil des Flurstücks 201/4 in der Gemarkung Niederweimar, Flur 2 und besitzt eine Größe von ca. 2.300 qm.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in Form eines Straßenabschnitts im südlichen Drittel der Fläche, welcher eine mögliche Erweiterung in Richtung Osten beachtet. Der Abschnitt stößt im Westen auf die *Berliner Straße*, welche das anliegende Wohngebiet und Mischgebiet erschließt. Im Süden bindet die Berliner Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Herborner Straße (Kreisstraße K 42) an.

## 1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren liegen nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.02.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 23.10.2023 bis 24.11.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 23.10.2023 bis 24.11.2023
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend

5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

### 1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen, folgende Anpassungen und Vervollständigungen der Planunterlagen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Grünordnungsplan in Text und Karte (mit Eingriffsausgleich, Biotope, Landschaft und Boden).
- Aufnahme von Hinweisen
  - zur Gefahrenabwehr/Brandschutz (Landkreis Marburg-Biedenkopf)
  - zu Telekommunikationseinrichtungen (Dt. Telekom Technik GmbH)
  - zur Abfallentsorgung (RP Gießen)
  - zur Thematik Kampfmittelverdacht (RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst)
  - zur Trinkwasserversorgung (Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke)
  - zur Versorgung mit Elektrizität (EAM Netz GmbH)

## 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen somit auch

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der*

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>4</sup>

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
  - Bodenversiegelungen
- auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Gemeinde Weimar möchte durch die Ausweisung eines Mischgebiets im Ortsteil Niederweimar einen Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung durch Ausweisung Nutzungsgemischter Strukturen schaffen. Gerade durch diese Nutzungsstruktur, die insbesondere eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten in relativ kleinmaßstäblichen baulichen Einheiten ermöglichen, sieht die Gemeinde Weimar ein zukunftsfähiges Konzept. Hierzu bietet das Plangebiet beste Voraussetzungen. Es ist sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz (MIV, ÖV, Rad- und Fußverkehr) angebunden und verfügt über kurze Wegebeziehungen zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils an der Herborner Straße aber auch in das benachbarte Oberzentrum Marburg. Das Umfeld ist bereits städtebaulich durch eine Nutzungsmischung geprägt (u.a. Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kleingewerbe, freie Berufe)

Die geplante Nutzungsstruktur ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde verankert. Diese kann nunmehr aufgrund der Bereitschaft des Flächeneigners zur Bereitstellung der Flächen für eine bauliche Nutzung umgesetzt werden. Agrarstrukturell wird die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsfläche von 2.300 qm als unproblematisch bewertet. Die Eigentümerin der Fläche bzw. der Bewirtschafter betreiben die Landwirtschaft nicht im Haupterwerb, eine existenzielle Gefährdung durch den Flächenentzug ist nicht zu besorgen. Die landwirtschaftliche Restfläche (ca. 1 ha) bleibt agrarisch nutzbar und besitzt eine wirtschaftlich nutzbare Größe.

Die Gemeinde Weimar beurteilt daher die Inanspruchnahme vormals landwirtschaftlicher Flächen zur Entwicklung als Siedlungsfläche als vertretbar. In einem durch bauliche Nutzungen vorgeprägten Bereich mit (hohem) Entwicklungsdruck wird die Planung im Sinne einer Arrondierung von Siedlungsrändern durch die Gemeinde befürwortet.

---

*Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

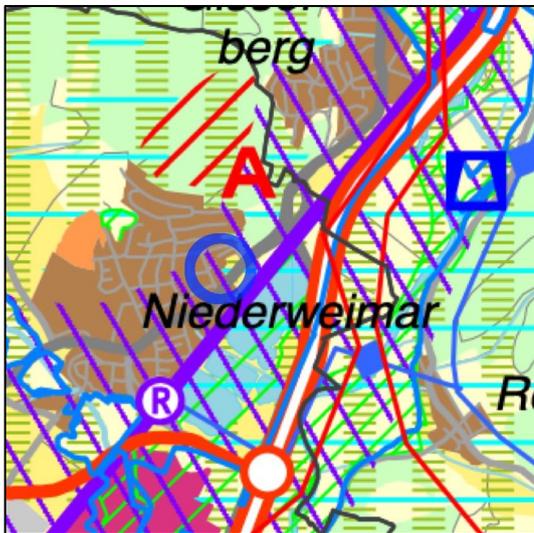


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Gemeinde Weimar wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft. Niederwalgern und Niederweimar werden als zentrale Ortsteile festgelegt.

Im *Ordnungsraum* sollen nach den Grundsätzen des RPM 2010, *...zusammenhängende Freiräume gesichert, in ihren Funktionen - auch für die Landwirtschaft - verbessert und in einen Freiraumverbund einbezogen... werden.*<sup>5</sup>

*Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht.*

*Die günstige polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot sowie Wohn- und Umweltbedingungen sollen gesichert und verbessert werden.*<sup>6</sup>

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 vollständig als „**Vorranggebiet Siedlung – Bestand**“ ausgewiesen:

*"Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen."*<sup>7</sup>

Darüber hinaus liegt die Fläche in einem "**Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**":

*"In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. [...] Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden."*

Durch allgemeine Anforderungen an eine Durch- und Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der Beachtung der umgebenden Gebäudehöhen und unter Berücksichtigung der Lage im Luv bzw. Lee der bestehenden Ortslage sind erhebliche Beeinträchtigung der überörtlichen Funktion des Lahntals als Luftleitbahn nicht in Betracht zu ziehen.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden somit durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

<sup>5</sup> aus: RPM 2010, Kap 4.1-4 (G)

<sup>6</sup> aus: RPM 2010, Kap 4.1-3 (G)

<sup>7</sup> aus: RPM 2010, Kap. 5.2-1 (Z) (K)

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

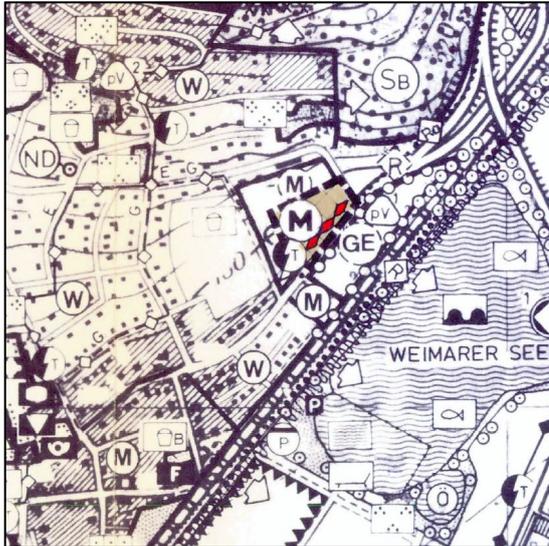


Abbildung 5: FNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wurde im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Die Hainäcker" vollständig als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Signatur für Versorgungsanlagen, die der Elektrizitätsversorgung („Transformator“) dienen sowie die Signatur „Lärmschutzwall/ - Wand“, dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtswirksam seit dem 05.12.1991.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan.

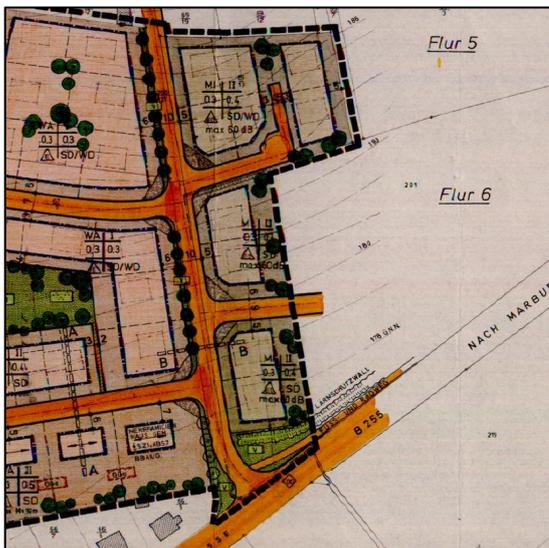


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 4a "Die Hainäcker" - Ausschnitt

Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 4a "Die Hainäcker" (Rechtskraft seit 1983) ein "Mischgebiet" mit folgenden Dichtewerten fest:

- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,4
- 2 Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhäuser
- Satteldach, im Norden auch Walmdach
- max. 60 dB.

Im Süden wird darüber hinaus eine "Verkehrsgrünfläche" mit Lärmschutzwall festgesetzt. Diese Festsetzungen berücksichtigen die ursprüngliche Verkehrsfunktion der Herborner Straße als Bundesstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion in das „Hinterland“.

Aufgrund der zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen zur Neustrukturierung des Straßenverkehrsnetzes im Bereich der Bundesstraße B 3 ist eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsbelastung zu erkennen.

## 2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 2.4.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone (HStrG)

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 42 (*Herborner Straße*) ist als „freie Strecke“ einzustufen. Hier gilt gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG wird ebenfalls durch eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan berücksichtigt.



Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>8</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

*Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*

*Diskotheken*

*Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

*Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*

*alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*

*alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

*Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>9</sup>:*

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>10</sup>

*Sex-Shops<sup>11</sup>:*

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

<sup>8</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>9</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>10</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

<sup>11</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

#### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet (MI) sind max. zwei Vollgeschosse (Z: II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Obergrenze zulässig.

#### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Traufhöhe (TH) 6,0 m und die Firsthöhe (FH) 11,0 m nicht überschreiten. Die Maximalwerte orientieren sich dabei in an der Umgebungsbebauung, wodurch eine Einbindung in das Umfeld erreicht wird.

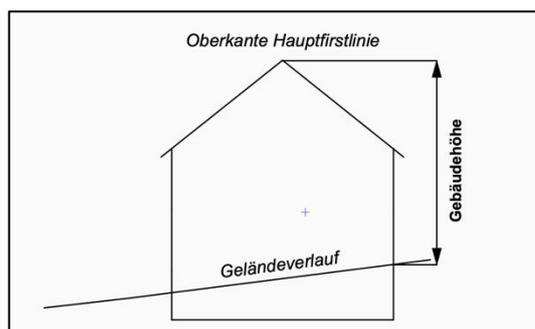


Abbildung 8: Bestimmung der Höhenlage

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage. Bezugspunkt ist aufgrund der Geländeneigung der mittlere natürliche Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie bzw. Trauflinie des Gebäudes.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich auch eine offene Bauweise („o“ - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich an den Baugebietsgrenzen orientieren und in einem Abstand von 3 m zu diesen bzw. zur Erschließungsstraße hin in einem Abstand von 5 m verlaufen.

Hierdurch soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch zu eng an die Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, um ein einheitlicheres Straßenercheinungsbild zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die bereits planungsrechtlich gesicherte Straßenverkehrsfläche (Bebauungsplan Nr. 4a „Die Hainäcker“) mit der Berliner Straße verbunden. Über diese Straßenverbindung (Flst. 338) werden die erforderlichen leitungsgebundenen Medien aus dem Plangebiet an die örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden.

#### Wasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sollen über bestehende Leitungen / Anlagen in der Berliner Straße in das Plangebiet verlängert werden. Seitens des Versorgers (ZMW) bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung keine Bedenken.

#### Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich von Niederweimar im Mischsystem. In der Berliner Straße sind Kanalleitungen DN 700 (nördlich Flst. 338) bzw. DN 500 (südlich Flst. 338) vorhanden.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Abwassernetz in der Berliner Straße abgeleitet.

#### Niederschlagswasser - Konzept

Gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser insbesondere Niederschlagswasser von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die bundesrechtlichen Regelungen sehen gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Innerhalb des Plangebiets die Wege-, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig befestigt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Daneben erfolgt die Entwässerung über die Bankettflächen und Freiflächen, in denen das Oberflächenwasser versickern soll. Das Oberflächenwasser dieser Bereiche soll nicht in die örtliche Kanalisation abgeführt werden.

Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Sammlung und Verwertung auf den zugeordneten Grundstücksflächen im Plangebiet vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind im Rahmen eines Bodengutachtens zu ermitteln. Sofern z.B. bei Starkregenereignissen eine schadlose Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswasser nicht möglich ist, erfolgt eine gedrosselte Abgabe des nicht auf dem Grundstück verwertbaren Niederschlagswassers in die kommunale Kanalisation. Der hierfür erforderliche Regenrückhalteraum ist nach den einschlägigen DWA-Arbeitsblättern zu berechnen. Die einzuhaltende Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens wird dabei aufgrund der Schutzziele innerhalb der vorhandenen Bebauung und der topographischen Situation festgelegt.

Niederschlagswasserversickerungen sind generell wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse für geplante Versickerungsanlagen bei der zuständigen Behörde einzuholen.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Fortführung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Flst. 338) im Westen, welche eine mögliche Erweiterung in Richtung Osten bereits berücksichtigte. Der Abschnitt stößt im Westen auf die *Berliner Straße*. Diese bindet im Süden innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Herborner Straße (Kreisstraße K 42) an.

Die innere Erschließungsstraße wird entsprechend als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **3.5.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße (K 42)**

Entlang der Kreisstraße sind bis zur Grenze der Ortsdurchfahrt die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Dieser Bereich wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt und damit weiterhin im Bestand gesichert.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Erforderliche Genehmigungen, beispielsweise für Werbeanlagen, sind auf Baugenehmigungsebene bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

### **3.6 Fläche für die Landwirtschaft**

Die Teilfläche im Süden, die innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone liegt (vgl. Kap. oben) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt und damit weiterhin im Bestand gesichert.

Nach Aussage des Bewirtschafters ist auch weiterhin eine Bewirtschaftung unter ökonomischen Gesichtspunkten möglich.

### **3.7 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Ein- und Begrünung

Zur besseren landschaftlichen Einbindung, aus Gründen des Kleinklimaschutzes, zur Verbesserung der Infiltration und zur Schaffung wertvoller Siedlungshabitate sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Diese sind zu mind. 30 % mit Laubgehölzen zu überstellen - diese sind vorrangig zur freien Landschaft in Richtung Osten hin zu orientieren, so dass die Eingrünungsfunktion der bestehenden Grundstückseingrünungen im Westen übernommen/ verlagert wird.

Darüber hinaus sind auch private Stellplätze anteilig mit Bäumen zu überstellen, so dass v.a. Aufheizungseffekte minimiert werden und eine landschaftliche Einbindung erreicht wird.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

#### Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern.

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen.

Darüber hinaus sind Fußwege und oberirdische Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen.

#### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

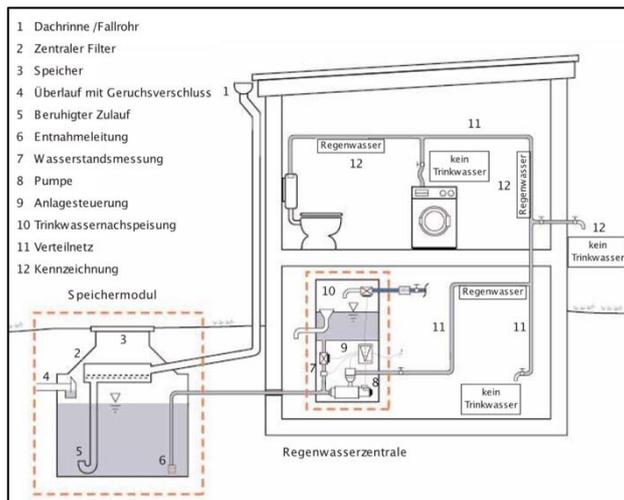


Abbildung 9: Schemaskizze – Regenwassernutzung

Im gesamten Baugebiet soll das je Grundstück auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) gefasst und verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Abweichungen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch bestimmte Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) ein niedrigeres Retentionsvolumen auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke begründet werden kann.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter

oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

### 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.8.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°. Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) und nicht glänzenden Materialien auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch in abweichenden Dachformen ausgebildet werden. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer ( $\leq 10^\circ$  Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

#### 3.8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhenniveau des jeweils angrenzenden Nachbargrundstücks anzugleichen.

#### 3.8.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

## 4 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Mischgebiet	1.902 qm	81,9 %
Verkehrsfläche	139 qm	6,0 %
Landwirtschaft	281 qm	12,1 %
<b>GESAMT</b>	<b>2.322 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## **5 Hinweise für die Ausführungsebene**

Im Rahmen der erfolgten frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch wurden nachfolgende Hinweise für die Ausführungsebene vorgebracht:

### **5.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen**

Stellungnahme vom 25.01.2024:

*Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal*

- <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>

*oder per E-Mail bei*

- [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de)

*Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.*

*Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.*

*Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG):*

*Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.*

*Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web-Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.*

- [www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden](http://www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden)

*Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein*

*vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.*

## **5.2 EAM Netz GmbH, Kassel**

Stellungnahme vom 27.10.2023

*Für die Versorgung der weiteren Bebauung planen wir eine Kabelverlegung aus unserer Trafostation Berliner Straße bis in das Neubaugebiet.*

*Im Rahmen der nächsten Planungsschritte Ihrer Maßnahme sind weitere Abstimmungen mit uns erforderlich.*

*Wir senden Ihnen Ausschnitte unseres Planwerkes. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.*

*Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Regioteam in Stadtallendorf, Tel. 06428-44751 4333 in Verbindung, damit im Einvernehmen mit der Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann.*

*An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.*

*Bitte beachten Sie:*

- eingetragene Maße sind nur Richtmaße,*
- in unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt,*
- der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten,*
- für Suchschlitze ist Handschachtung gefordert.*

## **5.3 Landkreis Marburg-Biedenkopf**

Stellungnahme vom 21.11.2023 (Fachbereich Gefahrenabwehr)

*Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:*

*- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Weimar als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.*

*- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.*

*- In der Gemeinde Weimar steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern*

*überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.*

*- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.*

*Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.*

#### **5.4 RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Land Hessen, Darmstadt**

Stellungnahme vom 17.11.2023

(...)

*die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.*

*Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.*

*In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.*

*Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.*

*Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.*

*Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.*

*Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.*

*Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (\*.shp) bzw. im Cad Format (\*.dxf, \*.dwg).*

*Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1 989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 3 1 467).*

*Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.*

*Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.*

*Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.*

*Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.*

*Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.*

*Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.*

*Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.*

## **5.5 RP Gießen, Gießen**

Stellungnahme vom 27.11.2023 (Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte)

(...)

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen generell das Arbeitsblatt DWA-A 1 02 Teil 29 - bezogen auf Trennsysteme - als allgemein anerkannte Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 WHG anzusehen und insbesondere bei Neubaugebieten („entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen“) zu beachten.*

*Grundsätzlich verweise ich auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ vom August 2023. Die Arbeitshilfe wird in Kürze auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) veröffentlicht. Im vorliegenden Fall bitte ich insbesondere die Ziffern 2.5.2 der neuen Arbeitshilfe zu beachten.*

Stellungnahme vom 27.11.2023 (Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen)

*Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rpgiessen.hessen.de](http://www.rpgiessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).*

*Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: <https://rpgiessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/202204/baumerkblatt2015-12-10.pdf>.*

*Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rpgiessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.*

## **5.6 ZMW, Gießen**

### Stellungnahme vom 21.11.2023

*Im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand September 2023) geben wir nachfolgende Stellungnahme ab.*

- *Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur im tiefer gelegenen Bereich die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800l/min = 1 3,33 1/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.*
- *Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.*
- *Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.*

## **6 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)**

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)**

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,5 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Vollgeschosse – II**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### **Baugrenze**

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **Offene Bauweise – o**

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, ausschließlich als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)