

**Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt  
Ortsteil Leidhecken**

**Ergänzungssatzung im Bereich „Unterdorfstr.“**

**gem. § 34 (4) BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

**Ausfertigung**

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO</b>
----------	---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

### 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

### 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen jedoch über das Baufenster hinaus direkt an die öffentliche Verkehrsfläche (Unterdorfstr.) grenzen).

### 1.3 Gem. § 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellplatzflächen sowie Zufahrten und Gehwege sind waserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen usw.), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Das von den Dachflächen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht verwendet wird und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

<b>2</b>	<b>EINGRIFFSAUSGLEICH</b>
----------	---------------------------

Der Umfang des außerhalb des Satzungsgebietes erforderlichen Eingriffsausgleichs entspricht dem im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu dieser Satzung ermittelten Umfang. Die Durchführung des Ausgleichs wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Florstadt gem. § 11 BauGB gesichert.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### 3.1 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb Zone IV bzw. Zone D des Heilquellenschutzgebietes Nidda - Bad Salzhausen. Die in der Verordnung v. 6.10.92 (StAnz. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Vorschriften sind entsprechend zu beachten.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz zu verfahren.

Eine dauerhafte Ableitung des aufgeschlossenen Grundwassers über Dränageleitungen in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Gem. § 51 Abs. 3 HWG (und etwa sinngemäß § 42 Abs. 1 HBO - s. dort) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, bei demjenigen, bei dem es anfällt *verwertet* werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll *darüber hinaus* in geeigneten Fällen versickert werden (s. hierzu unter 1.3).

Im Fall einer Brauchwassernutzung sind die Anforderungen an Bau und Betrieb der Anlagen, enthalten im Erlaß v. 4.2.99 III 7 - 79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999, s. 709), zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen GW-Abstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (Erlaß v. 2.5.94, StAnz. 22/94).

Vor einer Versickerung ist zu prüfen, ob die Durchlässigkeit des Untergrundes hierfür ausreichend ist. Sofern das Niederschlagswasser nicht über die natürliche Bodenpassage versickert wird, ist als Anlagenart ein Mulden-Rigolensystem vorzusehen.

#### 3.2 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

Im Bereich von Versorgungsleitungen - auch im unmittelbaren Anschluß an das Satzungsgebiet - sind Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind 0,4 kV - Kabel verlegt!.

#### 3.3 Altflächen

Altflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen fest-

das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidiensstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

### **3.4 Bepflanzung**

Gem. § 9 Abs. 1 HBO sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen und die Bepflanzung ist zu unterhalten.

**Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt  
Ortsteil Leidhecken**

**Ergänzungssatzung im Bereich „Unterdorfstr.“**

**gem. § 34 (4) BauGB**

**Begründung**

**Ausfertigung**

März 2001

---

## INHALT

<b>1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Derzeitige Situation und Planungsanlaß .....	1
1.2 Lage des Gebietes .....	1
1.2.1 Erschließung .....	1
1.3 Übergeordnete Planungen.....	2
1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan.....	2
1.3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	2
<b>2 Festsetzungen in der Ergänzungssatzung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich) .....	3
<b>3 Eingriffsausgleich .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>4</b>
4.1 Gewässerschutz.....	4
4.2 Erdarbeiten.....	5
4.3 Altflächen.....	5
4.4 Bepflanzung .....	6
<b>5 Empfehlungen.....</b>	<b>6</b>
5.1 Energieeinsparung .....	6
5.2 Brauchwassernutzung .....	6

## 1 ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1.1 Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können die Gemeinden durch eine Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, so daß die Zulässigkeit von Vorhaben in deren Geltungsbereich zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Gemeinde Florstadt beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Leidhecken die bauplanungsrechtliche Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich klarzustellen und dabei ergänzend zwei Flurstücksteile in den Bereich nach § 34 BauGB miteinzubeziehen. Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans genommene Entwicklungsrichtung des Ortsteils, die im übrigen die hier sehr typisch ausgebildete Form eines Reihendorfes aufnimmt und weiterführt.

Gleichzeitig soll einem unkontrollierten Hinausschieben der Bebauung in den Außenbereich durch die klarstellende Ergänzung entgegengewirkt und dem Eigenbedarf nach Bauflächen an städtebaulich erwünschter Stelle (Auslastung vorhandener Infrastruktur, Einfügen in die vorhandene Baustruktur) Rechnung getragen werden.

### 1.2 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am südwestlichen Ortsausgang im Ortsteil Leidhecken, östlich der Unterdorfstr. (nicht qualifizierte Straße) und umfaßt Teile der Flurstücke 240/1 und 240/2 der Flur 2.

Der angrenzende bebaute Bereich entlang der Unterdorfstr. weist noch die für landwirtschaftlich geprägte Gemeinden typische, langgezogene Parzellenstruktur mit direkt an die Straße angrenzender Bebauung auf. Die Bauten sind großteils zweigeschossig und in giebelständiger offener Haus-Hof-Bauweise mit zumeist versiegelten Höfen ausgeführt; die rückwärtigen Bereiche der Parzellen werden als Haus- und Ziergärten genutzt.

Diese Struktur wurde allerdings durch die Bebauung der beiden unmittelbar an die betroffenen Flurstücke angrenzenden sowie der gegenüberliegenden Parzelle nicht konsequent aufgenommen (leichter Rücksprung der Gebäude, andere Dachform, Traufständigkeit, verminderte Gebäudehöhe).

Östlich der an die Unterdorfstr. grenzenden Grundstücke befinden sich außerdem drei Reithallen, die auf die Prägung des Satzungsbereichs jedoch keinen Einfluß haben.

#### 1.2.1 Erschließung

Die Erschließung der betroffenen Flurstücke erfolgt über die angrenzende Unterdorfstr., die hier bereits einseitig bebaut ist.



## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan



Abb. 1: ROP 95



Abb. 2: RP - Entwurf 99

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 als auch im Regionalplan-Entwurf von 1999 ist der Satzungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und unterhalb einer Flächengröße von 5 ha kann dieser Bereich am Rande der Ortslage für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Dabei ist der Geltungsbereich in die Gesamtbilanz der

Zuwachsflächen in Florstadt bis zum Jahr 2010 miteinzubeziehen (Obergrenze: 16 ha).<sup>1</sup> Gleichzeitig ist ein Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten pro ha einzuhalten, was eine entsprechende Ausnutzung des Satzungsbereiches voraussetzt.

Durch die vorgesehene Planung werden die Ziele der Raumordnung nicht mißachtet.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

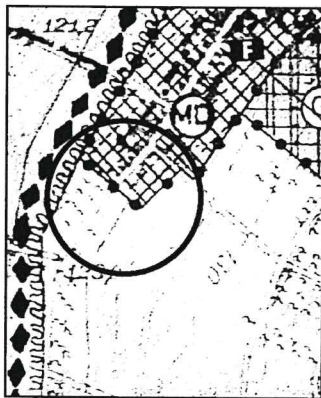


Abb. 3: gültiger FNP

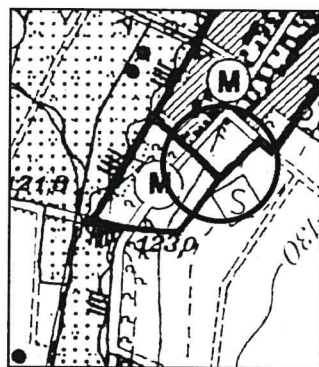


Abb. 4: FNP - Entwurf

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Florstadt sind die betreffenden Flurstücksteile als Dorfgebiet (MD), der angrenzende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt die Flächen - entsprechend der Nutzungsstruktur im Bestand - als Mischfläche dar. Eine geplante Erweiterungs-

fläche (M) folgt dem Verlauf der Unterdorfstr. Richtung Süden. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Die Pläne enthalten keine weiteren Darstellungen, so daß die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

<sup>1</sup> Diese Vorgaben werden sowohl im gültigen als auch im Regionalplan-Entwurf gemacht.



## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan

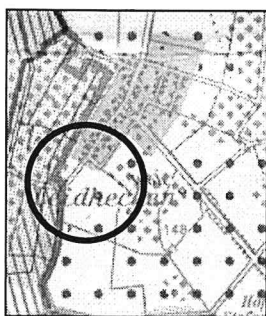


Abb. 1: ROP 95



Abb. 2: RP - Entwurf 99

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 als auch im Regionalplan-Entwurf von 1999 ist der Satzungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und unterhalb einer Flächengröße von 5 ha kann dieser Bereich am Rande der Ortslage für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Dabei ist der Geltungsbereich in die Gesamtbilanz der Zu-

wachsfächen in Florstadt bis zum Jahr 2010 miteinzubeziehen (Obergrenze: 16 ha).<sup>1</sup> Gleichzeitig ist ein Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten pro ha einzuhalten, was eine entsprechende Ausnutzung des Satzungsbereiches voraussetzt.

Durch die vorgesehene Planung werden die Ziele der Raumordnung nicht mißachtet.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

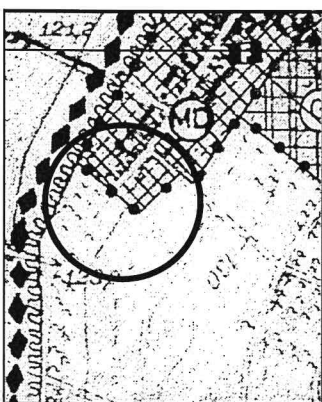


Abb. 3: gültiger FNP

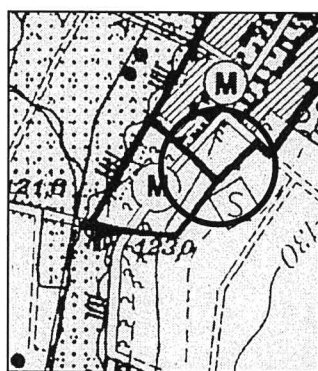


Abb. 4: FNP - Entwurf

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Florstadt sind die betreffenden Flurstücksteile als Dorfgebiet (MD), der angrenzende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt die Flächen - entsprechend der Nutzungsstruktur im Bestand - als Mischfläche Erweiterungsfläche (M) folgt dem

dar. Eine geplante Erweiterung folgt dem Verlauf der Unterdorfstr. Richtung Süden. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Die Pläne enthalten keine weiteren Darstellungen, so daß die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

<sup>1</sup> Diese Vorgaben werden sowohl im gültigen als auch im Regionalplan-Entwurf gemacht.

## 2 FESTSETZUNGEN IN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden, hier zum Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Nr. 2).

Gleichzeitig sind gem. § 34 Abs. 4 i.V. mit § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist durch geeignete Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen hierfür zu gewährleisten.

Den entsprechenden, in dieser Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich liegen die Ergebnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrages als naturschutzfachliches Gutachten zugrunde. Diese (Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe) wurden in die Ergänzungssatzung übernommen, soweit andere öffentliche oder private Belange nicht im Rang vorgingen. Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist bezüglich der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen Bestandteil dieser Begründung.

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Damit soll die Versiegelung im Sinne der Eingriffsvermeidung auf ein Mindestmaß begrenzt und ein dem Umfeld (gewachsenes typisches Ortsbild) angepaßtes Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Fläche gewährleistet werden.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Zufahrten dürfen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen). Der relativ geschlossene, zur Straße hin orientierte Charakter der angrenzenden Bebauung soll hierdurch aufgenommen und die hinteren Grundstücksteile aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

### 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich)

Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellplatzflächen sowie Zufahrten und Gehwege müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Unter der gleichen Bedingung ist das von den Dachflächen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verwendet wird. Beide Festsetzungen dienen der Schonung der Grundwasservorkommen im Plangebiet (möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung) sowie des

Vorfluters (keine Einleitung von Niederschlagswasser), um in der Folge negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Bodenbeschaffenheit, Flora, Gewässerfauna, Mikroklima usw.) zu minimieren.

Auf die im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ergänzend geforderten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung (Verwendung einheimischer Pflanzenarten, Unzulässigkeit für Tiere nicht passierbarer Einfriedungen, geringstmögliche Befestigung der Gartenflächen) wird hier lediglich empfehlend hingewiesen. Eine Übernahme der Maßnahmen in den Festsetzungskatalog dieser Satzung würde die gestalterische Freiheit des Vorhabenträgers in einer Weise einschränken, die zu dem für den Naturhaushalt erzielbaren Gewinn außer Verhältnis stünde. Vor dem Hintergrund der geringen, ohnehin wenig Spielraum bietenden Plangebiets- und damit Grundstücksgröße sowie der „Festsetzungsfreiheit“ der bestehenden bebauten Umgebung (Innenbereich gem. § 34 BauGB) würde eine solche Reglementierung eine unzulässige Unterbewertung privater Belange bedeuten.

Auf den entsprechenden Inhalt des Landespflegerischen Planungsbeitrags (s. Kap. 3.3) wird hingewiesen.

### **3 EINGRIFFSAUSGLEICH**

Trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Satzungsgebiet selbst kann ein Teil der zu erwartenden Eingriffe (v.a. die dauerhafte vollständige Versiegelung von maximal 40 % des Bodens) nicht durch Festsetzungen gem. § 9 BauGB im Plangebiet selbst ausgeglichen werden, da der Gestaltungsspielraum des Vorhabenträgers sonst zu sehr eingeschränkt würde.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Umfang des außerhalb des Satzungsgebietes durchzuführenden Ausgleichs wurde im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu dieser Satzung gem. Hessischer Ausgleichsabgabenverordnung ermittelt. Da weder private noch sonstige öffentliche Belange eine Minderung des ermittelten Ausgleichs begründen können, wird dieser im vollen Umfang als gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe festgelegt.

Die Durchführung des Ausgleichs wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Florstadt gem. § 11 BauGB gesichert.

### **4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

#### **4.1 Gewässerschutz**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb Zone IV bzw. Zone D des Heilquellenschutzgebietes Nidda - Bad Salzhausen. Die in der Verordnung v. 6.10.92 (StAnz. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Vorschriften sind entsprechend zu beachten.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz zu verfahren.

Eine dauerhafte Ableitung des aufgeschlossenen Grundwassers über Dränageleitungen in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Gem. § 51 Abs. 3 HWG (und etwa sinngemäß § 42 Abs. 1 HBO - s. dort) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, bei demjenigen, bei dem es anfällt *verwertet* werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll *darüber hinaus* in geeigneten Fällen versickert werden (s. hierzu unter 2.3).

Im Fall einer Brauchwassernutzung sind die Anforderungen an Bau und Betrieb der Anlagen, enthalten im Erlaß v. 4.2.99 III 7 - 79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999, s. 709), zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen GW-Abstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (Erlaß v. 2.5.94, StAnz. 22/94).

Vor einer Versickerung ist zu prüfen, ob die Durchlässigkeit des Untergrundes hierfür ausreichend ist. Sofern das Niederschlagswasser nicht über die natürliche Bodenpassage versickert wird, ist als Anlagenart ein Mulden-Rigolensystem vorzusehen.

## 4.2 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

Im Bereich von Versorgungsleitungen - auch im unmittelbaren Anschluß an das Satzungsgebiet - sind Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind 0,4 kV - Kabel verlegt!.

## 4.3 Altflächen

Altflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidiensstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

#### 4.4 Bepflanzung

Gem. § 9 Abs. 1 HBO sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen und die Bepflanzung ist zu unterhalten.

### 5 EMPFEHLUNGEN

Neben den in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, die durch die Satzung vorbereitet werden, sollen hier weitere Empfehlungen für einen „ökologischen“ Städtebau gegeben werden.

#### 5.1 Energieeinsparung

Zur Minimierung des Heizwärmebedarfs der zu errichtenden Gebäude sollten diese:

- ein günstiges A/V-Verhältnis, d. h. ein möglichst großes Volumen bei möglichst geringer Außenfläche aufweisen - durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gebäudeversätze bzw. allgemein die „Kompaktheit“ des Gebäudes vermindern. Bauteile, verschlechtern sich das A/V-Verhältnis ;
- Dächer mit einer Neigung von optimal 30° und Ausrichtung nach Südwesten oder Südosten aufweisen - der Heizwärmebedarf ist dann (bei konstantem Gebäudevolumen) am niedrigsten, außerdem kann eine Brauchwasser- oder Photovoltaikanlage so optimal genutzt werden;
- mit der Hauptfensterfläche um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen - zur Ausnutzung der passiven Sonnenenergie;
- nicht durch Bepflanzung vor ihrer Südwest bzw. Südostfassade verschattet werden (Bäume sollten das 1 ½ bzw. 2fache ihrer Höhe als Abstand zu den Fassaden einhalten - angenommener Verschattungswinkel: < 30°).

Um auch die Nachbargrundstücke möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollten die schattenwerfenden Kanten der zu errichtenden Gebäude außerdem einen Abstand von etwa ihrer 2-3fachen Höhe zu den Nachbargebäuden aufweisen (angenommener Verschattungswinkel: 18-24°).

Darüber hinaus bietet die Architektur bereits seit langem Möglichkeiten, den Energieverbrauch von Gebäuden über die gem. Wärmeschutzverordnung einzuhaltenen Werte hinaus zu reduzieren (Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Nullenergiehaus) - genaueres hierzu ist bei den Architekturbüros zu erfahren.

#### 5.2 Brauchwassernutzung

Kommt für das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser eine Verwertung in Betracht (Brauchwassernutzung), sollten folgende Faktoren beachtet werden:

- als Dacheindeckung eignen sich v.a. glatte Materialien wie Tonziegel, Schiefer und Kunststoffe (auch Sonnenkollektoren), aber auch Betondachsteine (wobei der Ausnutzungsgrad hier um etwa 5 % verringert ist) - sie haben einen positiven Effekt auf die Gesamtzusammensetzung des Dachablaufwassers; weniger geeignet sind Metalle, da das Dachablaufwasser insbesondere bei Neubauten am Anfang einen erhöhten Metallgehalt aufweist sowie asbestzementhaltige Materialien;
- bei begrünten Dächern vermindert sich die Menge des nutzbaren Regenwassers durch die erhöhte Verdunstung über Bodenoberfläche und Pflanzen im Jahresmittel um etwa 50 % - je nach Zielsetzung (max. mögliche Trinkwassersubstitution und/oder Ausnutzung der Vorteile eines Gründaches) ist ggf. darauf zu verzichten;
- die Neigung der Dächer sollte 40° oder weniger betragen;
- als Auffangflächen kommen ggf. auch sonstige befestigte Flächen, wie Hofflächen oder Terrassen in Betracht.

In privaten Gebäuden ohne wassersparende Installation und Verbrauchsgeräte kann jährlich bis zur Hälfte des benötigten Wasserbedarfs durch die Nutzung von Brauchwasser eingespart werden, wobei eine wichtige Einflußgröße natürlich auch die jährliche Niederschlagsmenge ist.



### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 17.3.99.

Bürgermeister



### OFFENLEGUNG 01. Sep. 2000

Die Satzung wurde vom 25.8.00 bis 25.9.00 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 25.8.00 vollendet.

Bürgermeister



### 02. Okt. 2000

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ergänzungssatzung wurde am 13.12.00 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Bürgermeister



### AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde am 2.2.01 öffentlich bekannt gemacht.



3. Ausfertigung

## GEMEINDE FLORSTADT ORTSTEIL LEIDHECKEN

### Aufstellung der Ergänzungssatzung „Unterdorfstraße“

Plantea **M**ittelhessen  
Kooperation freiberuflicher Planer

Dipl.-Ing. Ina Säfen

Kerkraeder Str. 9  
35394 Gießen  
Telefon 0641 - 49410006  
Telefax 0641 - 49410005  
e-mail Planteam-Mittelhessen@gmx.de