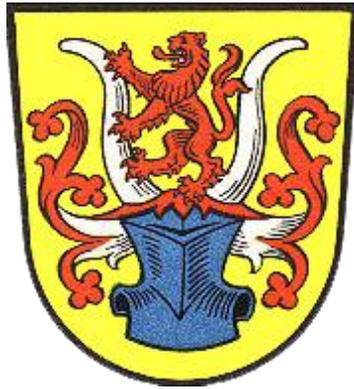


# STADT NIEDENSTEIN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 W "AUF DER HARDT"

### **Begründung**

*- Vorentwurf -*

**Stand: 26. März 2025**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
5.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 .....	5
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
5.3	BOMBENABWURFGEBIET.....	7
5.4	WASSERSCHUTZGEBIETE.....	7
5.5	ALTLASTEN.....	7
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>	<b>8</b>
6.1	VERKEHR.....	8
6.2	BEBAUUNG.....	9
6.3	GRÜNSTRUKTUREN .....	9
6.4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT (OHNE MAßSTAB).....	10
<b>7</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	11
7.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>11</i>
7.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>11</i>
7.1.3	<i>Bauweise und Baugrenzen.....</i>	<i>13</i>
7.2	ERSCHLIEBUNG .....	14
7.2.1	<i>Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) .....</i>	<i>14</i>
7.2.2	<i>Ruhender Verkehr .....</i>	<i>14</i>
7.2.3	<i>Radverkehr.....</i>	<i>14</i>
7.3	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN.....	15
7.4	GRÜNORDNUNG .....	15
7.4.1	<i>Öffentliche Grünfläche .....</i>	<i>15</i>
7.4.2	<i>Private Grünfläche .....</i>	<i>15</i>
7.4.3	<i>Anpflanzen von Laubbäumen.....</i>	<i>15</i>
7.4.4	<i>Erhalt von Laubbäumen .....</i>	<i>15</i>
7.4.5	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</i>	<i>16</i>
7.5	AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN .....	17
7.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	17
7.7	HINWEISE.....	18
7.8	VER- UND ENTSORGUNG .....	18
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>19</b>

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Stadt Niedenstein beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“ eine weitergehende Siedlungsentwicklung, die sich in Menge, Dichte und Aufteilung städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge zwischen Wichdorf und Niedenstein einpasst und zugleich durch Ausstattung und Angebot generationsübergreifend attraktive Wohnqualität sicherstellt.

Bereits im Jahr 2019 hat die Stadt Niedenstein mit den Planungen zu einer innerstädtischen Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachverdichtung begonnen. Mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N und den daran anschließenden Planungen und Baumaßnahmen im Bereich zwischen den Stadtteilen Niedenstein und Wichdorf wurde der erste Schritt auf dem Weg einer nachhaltigen und gesamträumlichen Wohnbaulandentwicklung entlang der Schulstraße begangen.

Die Stadt Niedenstein verfolgt weiterhin eine Konzentration von städtischen Siedlungsentwicklungen in diesen innerstädtischen Lagen. Die in den vergangenen Jahren wieder stark gestiegene Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann in den bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht mehr erfüllt werden. Darüber hinaus sind die faktischen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden.

Es ist daher vorgesehen, nun die Flächen der westlichen Hanglage zwischen Wichdorf und Niedenstein städtebaulich zu entwickeln. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 N "Zentrum", sowie dessen 3. und 4. Änderung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) im planungsrechtlichen Außenbereich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit werden die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), inkl. Umweltbericht (§ 2 a BauGB), Abarbeitung der Eingriffsregelung und zusammenfassender Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan, erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

## 3 VERFAHRENSABLAUF

### ▪ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 14.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 8 W "Auf der Hardt" zwischen den dem Ortsteil Wichdorf und der Kernstadt Niedenstein beschlossen. Die örtübliche Bekanntmachung im Chattengau Kurier erfolgt zeitnah.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist für April 2025 geplant.

## 4 DAS PLANGEBIET

Das ca. 4,46 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein und umfasst folgende Flurstücke:

### Gemarkung Wichdorf, Flur 2:

53/2, 53/3, 54/4, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 74 (tlw.)

### Gemarkung Wichdorf, Flur 6:

61/11 (tlw.), 61/12

### Gemarkung Wichdorf, Flur 7:

1/4, 1/8, 1/10, 1/11, 3/2, 5/1, 5/2, 7/38, 56/3, 58/4, 58/5, 58/6, 75/1, 75/2

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ost-/westwärts die *Schulstraße*. Diese ist als Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Baumreihe ausgebaut. Entlang der *Schulstraße* bestehen Kreuzungsbereiche mit den Straßen *Herderstraße*, *Umlandstraße*, *Lessingstraße*, *Brüder-Grimm-Straße* und *Eichendorffstraße* sowie *Wiehoffstraße*.

Die *Wiehoffstraße* führt nord-/südwärts, mit einseitig ausgebautem Gehweg, durch das Plangebiet und verbindet ebenso die beiden Stadtteile Wichdorf und Niedenstein.

Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Gehölze im nördlichen Bereich, angrenzend an ein privat genutztes Gartengrundstück. Im Norden grenzen

die hinter liegenden Gärten von Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Die nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohnbauflächen sind vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppelhäuser) geprägt. Im Süden grenzen hingegen zum Teil Geschossbauten/Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 N „Zentrum“, sowie dessen 3. und 4. Änderung. Dort herrscht gegenwärtig rege Bautätigkeit.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf. Der Hochpunkt befindet sich mit etwa 293 m über Normalhöhennull (ü. NHN) in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Das Gelände fällt von dort aus relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten. Der Tiefpunkt des Areals liegt im Bereich der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bei rund 274,5 m ü. NHN.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt.

Für die Laufzeit des neuen Regionalplans Nordosthessen ergibt sich laut RP Kassel ein Wohnbauflächenbedarf von 9 ha für die Stadt Niedenstein. Die bereits als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesenen Fläche am südöstlichen Ortsrand von Niedenstein entfällt im neu aufzustellenden Regionalplan, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten gewesen wären. Die Fläche war aufgrund von starker Geländetopografie sowie fehlender Infrastruktur wie Kanalisation usw. auch aus verwaltungstechnischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung ungeeignet. Für weitere Siedlungsplanungen soll zukünftig eine 6 ha große Fläche im Nordwesten von Niedenstein im Regionalplan Nordosthessen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen werden.

Die geplante Siedlungserweiterung zwischen Wichdorf und Niedenstein umfasst mit überbaubaren Flächen sowie geplanten Erschließungsflächen ca. 2,6 ha. Die Ausweisung von Flächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ kann erst ab einer Flächengröße von mind. 5 ha erfolgen. Dementsprechend ist eine Ausweisung als Planungsfläche für das Areal zwischen Wichdorf und Niedenstein nicht möglich. Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, teilte zudem mit, dass die Flächentauschklausel gem. Ziel 5 im Kap. 3.1.1 des RPN für das Plangebiet nicht angewendet werden soll. Ein Tausch mit der bereits ausgewiesenen Planungsfläche im südöstlichen Randbereich der Stadt ist nicht möglich, da diese im neuen Regionalplan entfällt. Weiterhin würde ein Tausch mit der auszuweisenden 6 ha großen Planungsfläche im Nordwesten dazu führen, dass die auszuweisende Fläche unter die Grenze von 5 ha gelangt und somit insgesamt nicht mehr als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen werden kann.

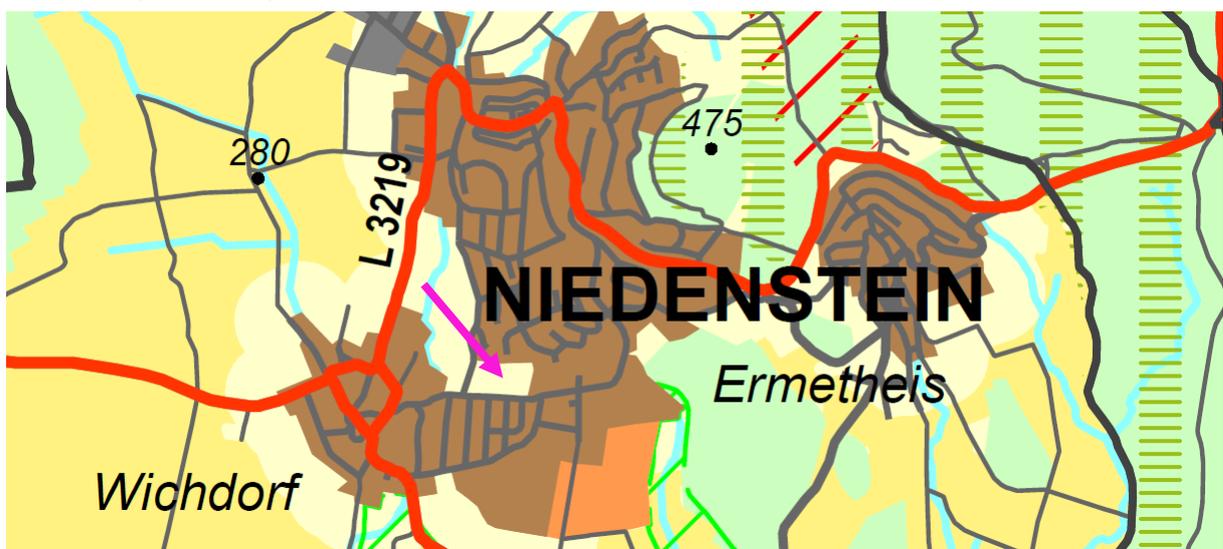
Nach erfolgter regionalplanerischer Abstimmung des Vorhabens, kann die Fläche zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein bauleitplanerisch entwickelt werden. Ein Flächentausch wird entsprechend nicht notwendig.

Die Entwicklung von Wohnbauland auf der vorgesehenen Fläche ist sinnvoll und nachhaltig. Obwohl sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich befindet, kann die Fläche zwischen den Siedlungsrändern theoretisch als Innenbereich betrachtet werden. Die anthropogen überformten Siedlungsstrukturen sind mittlerweile durch drei angrenzende Seiten gegeben. Im Norden grenzen die Gärten der Wohnhäuser an, im Süden entlang der Schulstraße ebenfalls zahlreiche Wohnnutzungen. Im Osten entsteht aktuell ein neues Wohnquartier als erster Lückenschluss zwischen den beiden Stadtteilen. Dies soll nun erweitert werden, sodass bereits auf zahlreiche Planungen, Infrastrukturen usw. zurückgegriffen werden kann. Durch die vorliegende Planung wird eine Flächengröße von ca. 2,0 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die reine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen, sodass eine klare Gliederung von Siedlung und Landschaft erkennbar bleibt und die höherwertigen Natur- und Bodenbestände erhalten werden.

Da zum einen die vorhandenen innerstädtischen Baulücken hauptsächlich private Flächen sind und ein kommunaler Zugriff bisher nicht erfolgreich war und zum anderen entsprechende Baulücken, aber auch sonstige städtische Flächen keine Erschließung aufweisen bzw. diese nur schwer zu realisieren wäre, bieten sich die Flächen zwischen Wichdorf und Niedenstein als nachhaltige Siedlungserweiterung an.

Die vorhandenen Baulücken in der näheren Umgebung des Plangebiets sind hauptsächlich in privatem Eigentum; ein kommunaler Zugriff war bisher nicht erfolgreich. Solche Bauflächen befinden sich zum einen innerhalb des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 N „Auf dem Lohrain“ (rechtsgültig seit dem 17.02.1976) im Bereich des Wendekreises der Straße *Am Lohrain*, zum anderen innerhalb des im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11 N „Auf dem Ziegenberg“ (rechtsgültig seit dem 11.02.1981). Die Stadt Niedenstein ist derzeit bemüht die Flächen, welche in privatem Eigentum sind, zu erwerben; aktuell finden Verkaufsverhandlungen mit Erbengemeinschaften statt.

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 14.07.1993) stellt die Flächen des Plangebietes als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Schutzgebietes

für die Grund- und Quellwassergewinnung (Zone I – Brunnen-, II, III, IIIA und IIIB). Weiterhin werden im südlichen Bereich *Einzelbäume* in Form einer Baumreihe dargestellt. Im Norden entlang einer angrenzenden Wohnbaufläche wird eine *geplante Ortsrandbepflanzung* ausgewiesen. Zudem wird im Norden sowie im Süden des Plangebietes eine *absolute Bebauungsgrenze* ausgewiesen.

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als dessen 10. Änderung in einem gesonderten Verfahren, welches gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

### **5.3 Bombenabwurfgebiet**

Mit Stellungnahme vom 29.11.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64283 Darmstadt mit, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **5.4 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Thermalquelle Bad Emstal "HQS Thermalquelle Bad Emstal". Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Zusätzlich befinden sich die nördlichen Flurstücke innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I, II und IV Großenritte“, Schutzzone III B. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

### **5.5 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N "Zentrum" im Jahr 2020 wurde bereits die städtebauliche Entwicklung der westlich angrenzenden Hanglage zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein mitbedacht und städtebaulich entwickelt. Im nun vorliegenden Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ wurde das städtebauliche Konzept von 2020 modifiziert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Zudem haben bereits Abstimmungen mit der Entwässerungsplanung stattgefunden.

### 6.1 Verkehr

Das Quartier soll über die *Schulstraße* erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Gebietes sind am Kreuzungsbereich der *Herderstraße* sowie zwischen der *Brüder-Grimm-Straße* und *Lessingstraße* Zufahrten für eine Planstraße in das Gebiet vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Gebietes ist die Planstraße als Einbahnstraße, von Ost nach West, vorgesehen. Die Straßenraumbreite dieser Erschließungsstraße beträgt 7,5 m. Hierbei ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen, um den aufkommenden Verkehr der anliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs ist ein einseitiger 2,0 m breiter Gehweg geplant. Zudem sind sechs Laubbäume in Verbindung mit Entwässerungsmulden, die neben der Begrünung des Straßenraums auch der Gebietsentwässerung dienen, im Straßenraum vorgesehen.

Im Nordosten der Planstraße schließt eine kleine Stichstraße (Breite von 4,0 m) an, welche drei weitere Grundstücke erschließt. An diese schließt wiederum ein Fuß- und Radweg an, der das Plangebiet über den bereits geplanten Fuß- und Radweg im Rahmen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ mit dem angrenzenden Quartier verbindet. Dieser soll einen direkten Anschluss zwischen den beiden begonnenen Siedlungsentwicklungen schaffen und die Plangebiete auch zu Fuß und mit dem Rad durchgängig machen. Weiterhin führen zwei Fußwege durch das Wohnquartier in Richtung Norden an die angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die Breite des östlichen Fußweges beträgt 3,0 m, der westliche besitzt eine Breite von 5,0 m, sodass durch diese Verbindungen auch Kanäle, Leitungen usw. geführt werden können. Diese schaffen eine Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum, den neu zu gestaltenden Grünflächen und erhöhen die Durchlässigkeit des Wohngebietes. Zudem führt ein weiterer Fußweg (Breite 3,0 m) im südlichen Bereich zwischen den Wohnbaugrundstücken hindurch. Dieser dient insbesondere als Erschließung der rückwärtigen Gartengrundstücke der vorgesehenen Reihenhausbebauung südlich der Planstraße.

Die *Wiehoffstraße* führt im westlichen Bereich durch das Plangebiet und stellt die Erschließung der dort angrenzenden Grundstücksflächen her. Die *Wiehoffstraße* ist eine mit einem einseitigen Gehweg ausgebaute Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein.

## 6.2 Bebauung

Im Süden, entlang der *Schulstraße*, ist eine verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser vorgesehen (WA1). Gleichsam wird dem planerischen Ziel zum sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. In den sonstigen Bereichen des Plangebietes (WA1) ist eine aufgelockerte Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Um eine ortsangepasste Bebauung gewährleisten zu können, soll durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise die Länge der Baukörper im WA1 auf maximal 20 m beschränkt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei Baugebietsflächen mit einer straßenseitig orientierten Bebauung vor. Durch die privaten Grundstücke mit den rückwärtigen Gärten kann eine Durchgrünung im Quartier entstehen. Erforderliche Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Südlich der Planstraße (WA2) ist eine verdichtete Bauweise durch geplante Reihenhäuser vorgesehen. Um eine ortsangepasste Bebauung gewährleisten zu können, wird durch die abweichende Bauweise im WA2 die Länge der Baukörper auf 35 m festgesetzt. Die dargestellten Grundstückspartzellierungen ermöglichen eine hohe Flexibilität durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Einzelgrundstücken, sodass unterschiedliche Gebäudekonstellationen entsprechend den Wünschen der späteren Bauinteressierten möglich sind. Die Grundstücksgrößen im WA2 variieren von Größen von 210 m<sup>2</sup> bis zu 301 m<sup>2</sup>; im WA1 von 437 m<sup>2</sup> bis zu 650 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Positionierung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude erfolgte im Wesentlichen unter Rücksicht der Geländetopografie.

## 6.3 Grünstrukturen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese dient neben der Abstandswahrung von neuen zu bestehenden Siedlungsflächen zusätzlich dem Erhalt von teils informellen Wegstrukturen, welche im Osten an die bestehenden Grünflächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ anschließen.

Weiterhin soll der nördliche Bereich der öffentlichen Grünfläche zur gestalterischen Anpflanzung von Bäumen und Sträucher sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll ein offener Grabenlauf hindurchführen. Dieser soll das Niederschlagswasser der angrenzenden Wohnbaugrundstücke über mehrere Versickerungsflächen naturnah zur Wiehoff ableiten. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1/10 soll dieser Graben aufgrund einer Engstelle verrohrt werden.

Zudem sind verschiedene Nutzungen innerhalb der Grünfläche möglich. Bspw. könnte ein Lehrwanderpfad zu Themen wie Natur, Klima, Pflanzen, Insekten etc. mit direktem Bezug zur Praxis etabliert werden. Ein solches naturpädagogisches Angebot könnte dann sowohl von sämtlichen Bürgerinnen und Bürgern als auch speziell von Schulen und Kindergärten genutzt werden.

Im nördlichen Bereich befindet sich zudem eine privat genutzte Gartenfläche (Flurstück Nr. 1/10), die durch die Gewässerparzelle vom restlichen, nordseits gelegenen Privatgrundstück

getrennt wird. Innerhalb dieser Gewässerparzelle bzw. teilweise innerhalb der nördlichen Privatgrundstücke verläuft der öffentliche Mischwasser-Kanal.

Abgesehen von den Begrünungen der privaten Grundstücke ist der Erhalt der ortsprägenden Straßenbäume entlang der *Schulstraße* vorgesehen. Es wird zudem empfohlen die Baumreihe im westlichen sowie im östlichen Bereich der *Schulstraße* durch Pflanzungen zu ergänzen. Aufgrund der erforderlichen Erschließungsstraße sind einzelne Bäume – i. B. im östlichen Abschnitt der Schulstraße – nicht zu erhalten.

#### 6.4 Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



## **7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Großteil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen. Um entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können, wurden die Bauflächen in zwei Teilgebiete untergliedert.

Darüber hinaus wurde die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Hierdurch wird einerseits die Wohndichte des neuen Siedlungsgebietes reguliert sowie die Etablierung von Geschossbauten planungsrechtlich ausgeschlossen und andererseits der sich hieraus ergebende Stellplatzbedarf beschränkt.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

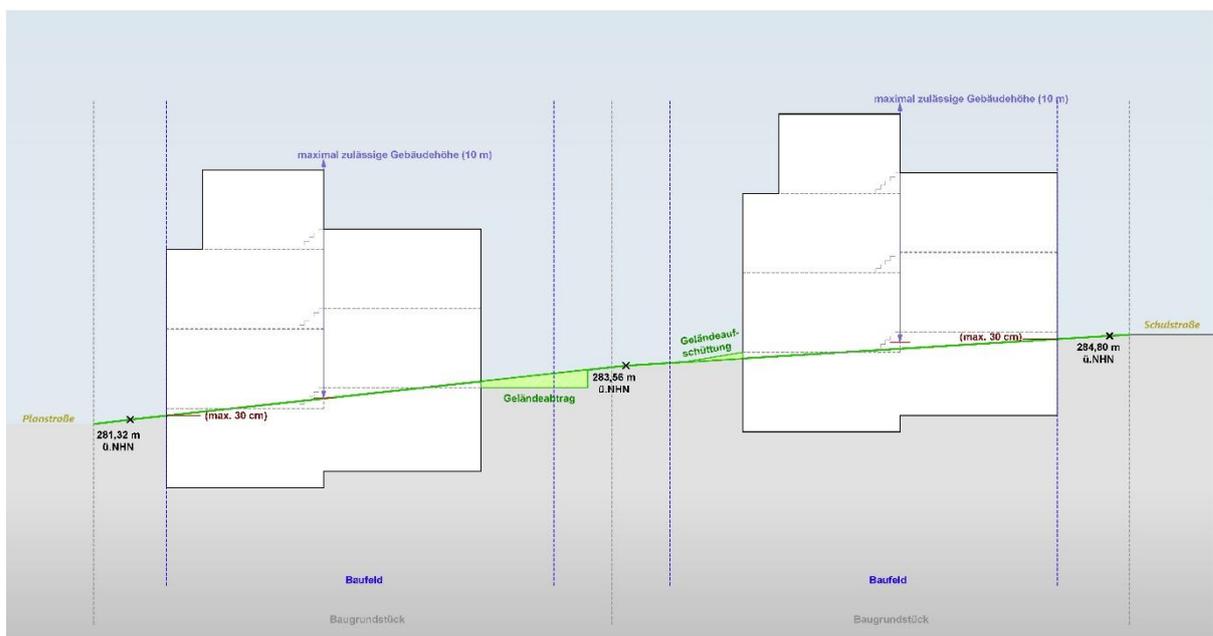
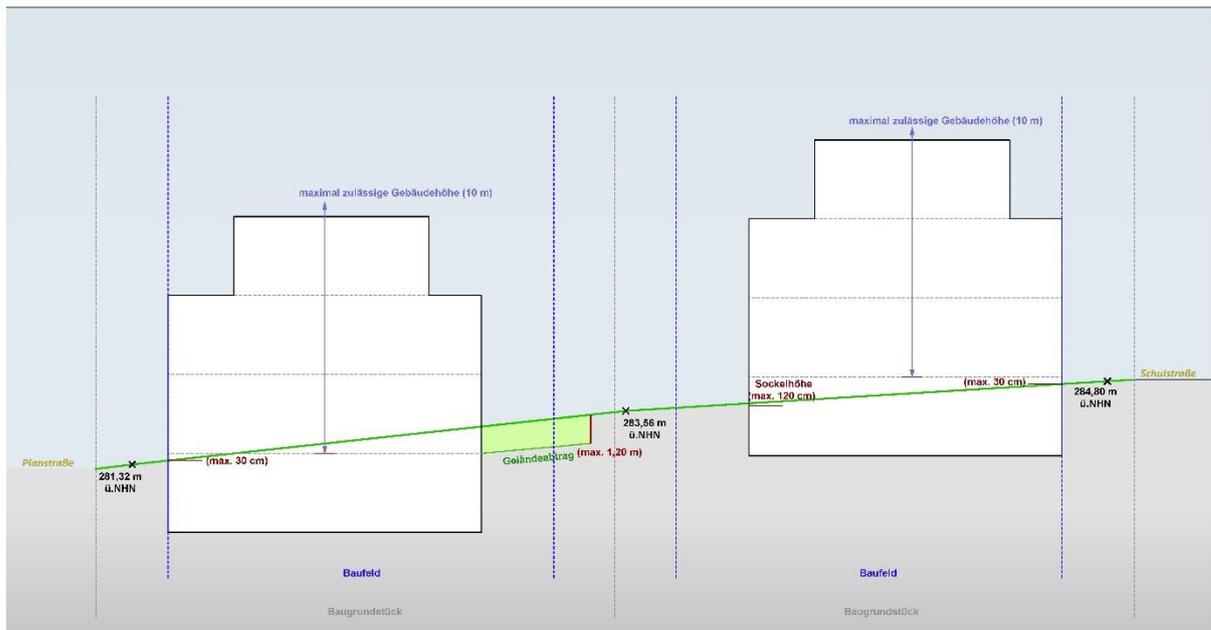
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben dem vorgenannten städtebaulichen Konzept an der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung sowie an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl liegen innerhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und ermöglichen in den Teilgebieten eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde im WA1 auf 0,3 GRZ beschränkt, um einen kleinteiligeren, offenen Siedlungscharakter, dem ländlichen Charakter Niedensteins entsprechend, zu erwirken. Für das WA2-Gebiet entspricht die festgesetzte GRZ mit 0,4 dem Orientierungswert nach BauNVO. Die festgesetzte GRZ soll eine dichtere Bebauung, z.B. in Form von Reihenhäusern, im Gebiet ermöglichen.

Darüber hinaus wurde im WA2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Dies begründet sich aufgrund der geplanten Reihenhäuser in Verbindung mit den kleinen Grundstücksgrößen in diesem Bereich. Für eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke, um im Besonderen die Anlage von privaten Erschließungsflächen, Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,7 notwendig. Für das WA1 gilt analog die allgemein zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO; demnach bis zu einer GRZ von 0,45.

In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl sowie zur Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländebeziehungen, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Um eine adäquate bauliche Ausnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA2 auf 1,0 und im WA1 auf 0,6 festgesetzt. Die Werte liegen somit auch innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.



### Bruttowohnbaudichte im Baugebiet

Nach dem städtebaulichen Konzept ergeben das WA1 und WA2 zusammen 40 Grundstücke. Für die Ermittlung der Wohneinheiten (WE) wird von 1/3 Zweifamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten und von 2/3 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit ausgegangen.

<b>Bebauung</b>	<b>Angesetzte WE</b>	<b>Ansatzgröße</b>	<b>rechnerische Grundstücke</b>	<b>WE-Gesamt</b>
WA 1 + WA 2 (1/3)	1,5	5.915 m <sup>2</sup>	13	19,5
WA 1 + WA 2 (2/3)	1,0	11.831 m <sup>2</sup>	27	27

**Gesamtanzahl der Wohneinheiten:** ca. **46,5 Wohneinheiten (WE)**

**Gesamtanzahl Bruttowohnbauland:** ca. **1,77 ha**

**Bebauungsdichte:** ca. **26 WE / ha Bruttowohnbauland**

Im Geltungsbereich kann durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein Dichtewert von rund 26 WE/ha Bruttowohnbauland (Ansatz ohne öffentliche Grünflächen, Verkehrs- und Maßnahmenflächen) erreicht werden. Hierdurch wird i. B. ein sparsamer, ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden erwirkt. Die Wahrung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ergeben sich hierbei durch die Anforderungen der Hessischen Bauordnung i.V.m. den vorgesehen planungsrechtlichen Festlegungen.

#### **7.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im WA1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, sodass Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für eine Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter dürfen abweichend davon im WA1 die Längen von Gebäuden 20 m nicht überschreiten.

Im WA2 wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichem Grenzabstand i.S.d. geschlossenen Bauweise zulässig. Werden Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet, sind die einzuhaltenden Abstandsflächen und Bauvorschriften gem. § 6 HBO zu berücksichtigen. Im WA2 dürfen, aufgrund der vorgesehenen Planung von Reihenhäusern, die Längen von Gebäuden 35 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben für die WA1 und WA2 größtenteils eine straßenseitige Orientierung der Baukörper vor, sodass großflächige, rückwärtige zusammenhängende private Gartenbereiche entstehen, die der Durchgrünung des Gebietes dienlich sind und einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben. Die Abstände der jeweiligen Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen betragen 3,0 m. Der Abstand der Baugrenzen zur *Schulstraße* wird auf 4,0 m festgesetzt, um den Abstand zu den vorhandenen Straßenbäumen zu bewahren.

## **7.2 Erschließung**

### **7.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)**

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die bestehende *Schulstraße* sowie über ein abgestuftes Straßen- und Wegenetz, welches für eine adäquate innere Erschließung der vorgesehenen Baugebietsflächen sorgt. Die verbindliche Straßenraumgestaltung sowie etwaige verkehrsrechtliche Maßnahmen obliegen einerseits einer qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung sowie andererseits der Hoheit der zuständigen Straßenverkehrs- und Ordnungsbehörde.

Die Schulstraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit ihren im Bestand vorhandenen Straßenraumbreiten zwischen 12,0 m und 12,50 m (aufgrund der variierenden Breite des straßenbegleitenden Grünstreifens) zeichnerisch festgesetzt. In Ergänzung dessen wurden weitere öffentliche Verkehrsflächen (mit einer Straßenraumbreite von 7,50 m) ausgewiesen, welche eine untergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen. Angrenzend an die innere Erschließungsstraße führt ein kurzer Straßenstich (mit einer Straßenraumbreite von 4,0 m) in Richtung Osten, zur Erschließung der Baugrundstücke.

Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, durch die die Durchlässigkeit des Wohngebietes erhöht und auch kurze Wege aus den Baugebieten in den angrenzenden Siedlungs- sowie Landschaftsraum geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg dient zudem als Verbindungs- bzw. Anchlusselement der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung östlich des Plangebietes. Bei den Fußwegen handelt es sich um Verbindungswege zu einer naturnahen Grünfläche, innerhalb dieser keine versiegelten Wege o.Ä. vorgesehen sind. Zudem führt ein weiterer Fußweg (Breite 3,0 m) im südlichen Bereich zwischen den Wohnbaugrundstücken hindurch. Dieser nützt insbesondere als Erschließung der rückwärtigen Gartengrundstücke der vorgesehenen Reihenhausbebauung südlich der Planstraße.

### **7.2.2 Ruhender Verkehr**

Auf allen Privatgrundstücken sind gemäß der gültigen „Stellplatz- und Ablösesatzung“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Niedenstein zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze können im begrenzten Umfang innerhalb der im Westen an die Wohnbauflächen angrenzende Wiehoffstraße untergebracht werden. Die Anzahl nachzuweisender Fahrradabstellplätze erfolgt entsprechend § 5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein.

### **7.2.3 Radverkehr**

Der Radverkehr im Plangebiet wird auf den vorgesehenen Erschließungsstraßen und Fuß- und Radwegen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

### **7.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

Östlich der Wiehoffstraße, am Kreuzungsbereich Wiehoffstraße und Schulstraße wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Elektrizität* in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche dient der energetischen Versorgung, für Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung im Plangebiet.

### **7.4 Grünordnung**

#### **7.4.1 Öffentliche Grünfläche**

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche befindet sich angrenzend zu den privaten Grundstücksflächen und kann von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden. Eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt der Stadt Niedenstein in der Objektplanung.

#### **7.4.2 Private Grünfläche**

Die privat genutzte Gartenfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig.

#### **7.4.3 Anpflanzen von Laubbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen im Straßenraum bei. Weiterhin sollen diese Ersatz für den Wegfall der Bäume aus der Baumreihe entlang der Schulstraße schaffen. Das Anpflanzen von Laubbäumen dient insgesamt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Zudem sind in der neu herzustellenden Erschließungsstraße als vertikales Gliederungselement und zur Abmilderung von Klimaextremen im Straßenraum die Anpflanzung von mind. 6 Laubbäumen textlich festgesetzt. Auf eine zeichnerische Verortung in der Planzeichnung wird verzichtet, damit die jeweiligen Baumstandorte im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung mit erforderlich zu berücksichtigende Ver-/Entsorgungsleitung sowie Grundstückszufahrten etc. in Einklang gebracht werden können.

#### **7.4.4 Erhalt von Laubbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume zum Erhalt befinden sich innerhalb der *Schulstraße* im Süden und sollen zum Erhalt der ortsbildprägenden, städtebaulichen Elemente der Baumreihe beitragen. Die Baumreihe fällt gemäß § 25 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unter ein gesetzlich geschütztes Biotop. Ebenso wie das Anpflanzen von Laubbäumen dient der Erhalt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

#### **7.4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern; z.B. durch gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche anstelle von Stein- und Schottergärten. Dazu dienen sie dem Artenschutz und dem Erhalt des Wasserkreislaufs.

##### Dachflächenmaterialien

Zum Schutze vor schädlichen Einträgen aus Schwermetallionen in den Wasserkreislauf sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

##### Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung verringern, die Artenvielfalt stärken sowie Wasser verdunsten und CO<sub>2</sub> in der Luft binden und filtern.

##### Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzustellen.

##### Grünlandextensivierung

Als ausgleichsschaffende Maßnahme soll das im Süd-Westen vorhandene Grünland (**1**) in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt und gepflegt werden. Die Maßnahme soll die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsorts schaffen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 54/4 tlw., Gemarkung Wichdorf.

##### Versickerung

Aufgrund der topografischen Neigung des Plangebietes, mit dem Tiefpunkt im Nordwesten, sollen im Norden innerhalb der öffentlichen Grünfläche drei Flächen zur Versickerung (**V**) des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet entstehen. Dafür werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch naturnahe Versickerungsanlagen soll das gesammelte Niederschlagswasser kurzzeitig gespeichert und in die bewachsene Bodenzone versickert werden. Dies soll dazu beitragen, dass möglichst wenig Wasser direkt in die Wiehoff abgeleitet werden muss, sondern durch Versickerung oder Verdunstung im Plangebiet verbleiben kann. Dadurch soll sich der gegenwärtigen, natürlichen Wasserbilanz angenähert werden. Zusätzlich soll die nordöstliche Fläche (**V1**) zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen genutzt werden, um die Durchgrünung des Gebietes zu fördern, die Artenvielfalt zu stärken sowie einen weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsortes zu schaffen.

## **7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Geltungsbereich höhenmäßige Geländeänderungen um bis zu 1,20 m über/unter dem vorhandenen Geländeniveau allgemein zulässig. Weiterhin dürfen Anschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung von Grundstückszufahrten bis auf die Anschlusshöhe der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die sich ergebenden Böschungen sind entsprechend auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die getroffene Festsetzung dient dem Zwecke der planungsrechtlichen Legitimation zum Eingriff in die vorhandenen Geländehöhen. Die festgesetzte maximale höhenmäßige Geländeänderung soll einen Beitrag zu einem ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden beitragen.

Da auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung der Umfang der erforderlichen Höhenänderungen noch nicht abschließend bewertet werden kann, wurde ergänzend festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zu Art und Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden können, wenn diese städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Hierdurch kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Zuge des Bauantragsverfahrens in begründeten Fällen auch weitergehende Geländeänderungen genehmigen. Zum Schutze der Nachbarschaft sind die Anschlusshöhen an den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu wahren.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan sonstig vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Standflächen, Stellplätzen sowie zu Werbeanlagen dienen dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung an den Standort. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen der Grundstücke dienen der Gestaltung des Gebietes sowie dem Artenschutz. Weiterhin führen die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch die vorgegebenen Baufelder entstehen für die Teilgebiete WA1 und WA2 eine straßenorientierte Bebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen, welche aneinandergrenzen und somit zusammenhängende Gartenflächen bilden. Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche sowie die extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

Bedingt durch die örtliche Topografie muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsanlagen Böschungen und Stützmauern (inklusive Fundamente) notwendig werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen

und Stützmauern sind deshalb auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen parallel der Straßenbegrenzungslinie.

### **7.7 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

### **7.8 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist innerhalb der Planstraßen sowie der Baugebietsflächen versorgungstechnisch größtenteils noch zu erschließen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## 8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, bis auf das private Gartengrundstück im Norden, in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für diese bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 4,46 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet – WA1 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,45 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 55%) (47 Laub-/Obstbäume)	ca. 4.245 m <sup>2</sup> ca. 2.122 m <sup>2</sup> ca. 7.785 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>14.152 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet – WA2 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%) (12 Laub-/Obstbäume)	ca. 1.437 m <sup>2</sup> ca. 1.078 m <sup>2</sup> ca. 1.079 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>3.594 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche, gesamt</b>		<b>5.004 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche</b>		<b>1.209 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>		<b>43 m<sup>2</sup></b>
Maßnahmen Fläche <b>1</b>	ca. 4.726 m <sup>2</sup>	
Maßnahmen Fläche <b>V</b>	ca. 3.097 m <sup>2</sup>	
Maßnahmen Fläche <b>V</b>	ca. 2.765 m <sup>2</sup>	
Maßnahmen Fläche <b>V1</b>	ca. 2.052 m <sup>2</sup>	
<b>Maßnahmen Fläche, gesamt</b>		<b>12.640 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen	ca. 7.297 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	ca. 712 m <sup>2</sup>	
- Fußwege	ca. 673 m <sup>2</sup>	
- Fuß- und Radweg	ca. 39 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>8.009 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>44.651 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



Kassel, den

.....  
Lena Schwarzer  
*M. Sc. Stadtplanung*

.....  
Josefine Wockenfuß  
*M. Sc. Stadtplanung*

Aufstellung:



**Stadt Niedenstein**

Niedenstein, den

.....  
Frank Grunewald  
*Bürgermeister*