

Gemeinde Lautertal, Ortsteil Eichenrod

Begründung

Bebauungsplan

„Südlich Brunnenweg“

Vorentwurf

Planstand: 07.12.2023

Projektnummer: 22-2719

Projektleitung: Will / Wolf |

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

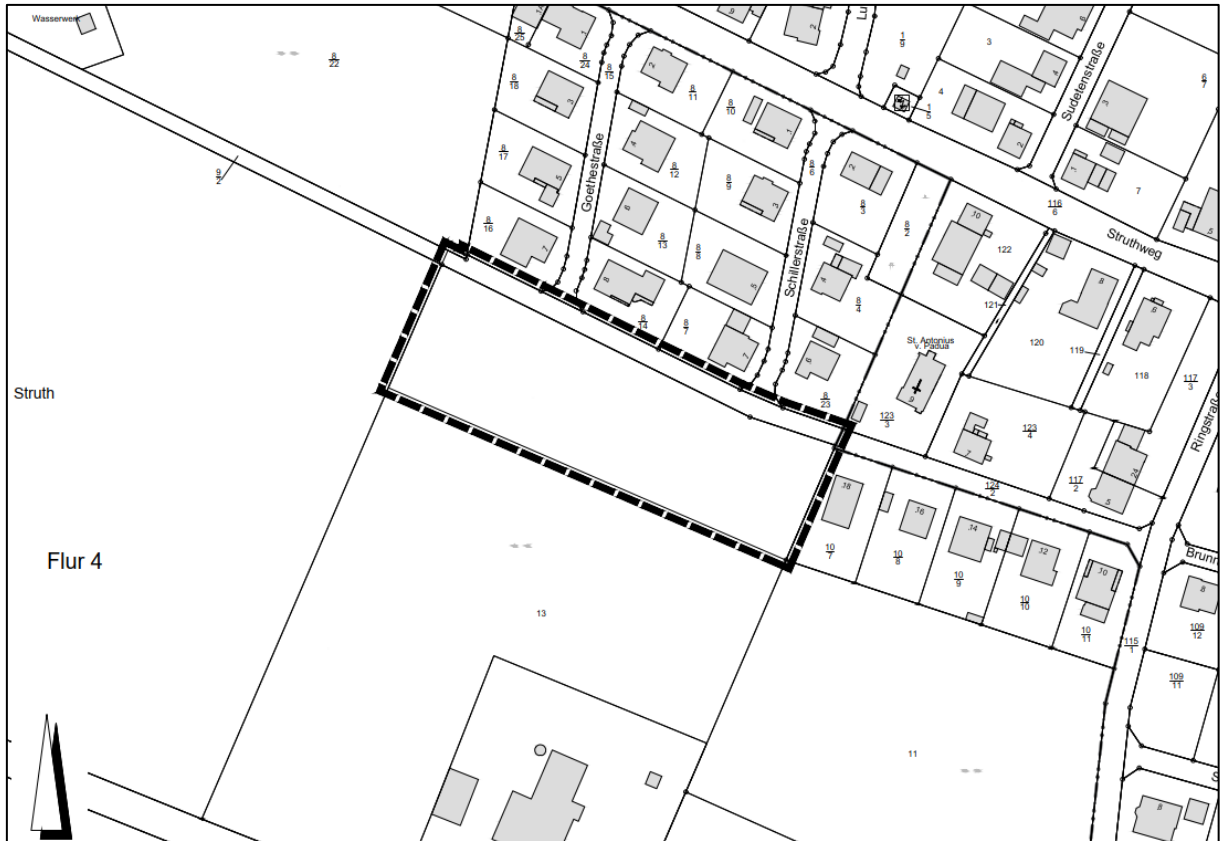
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
4.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte	13
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
6. Wasserrechtliche Hinweise	14
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
7.1 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	15
7.2 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise	15
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
8.1 Überschwemmungsgebiet	16
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
8.4 Abwasserbeseitigung.....	18
8.5 Abflussregelung	19
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
10. Kampfmittel	21
11. Immissionsschutz	21
12. Denkmalschutz	21
13. Flächenbilanz	21
14. Anlagen und Gutachten	22

Abbildung 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

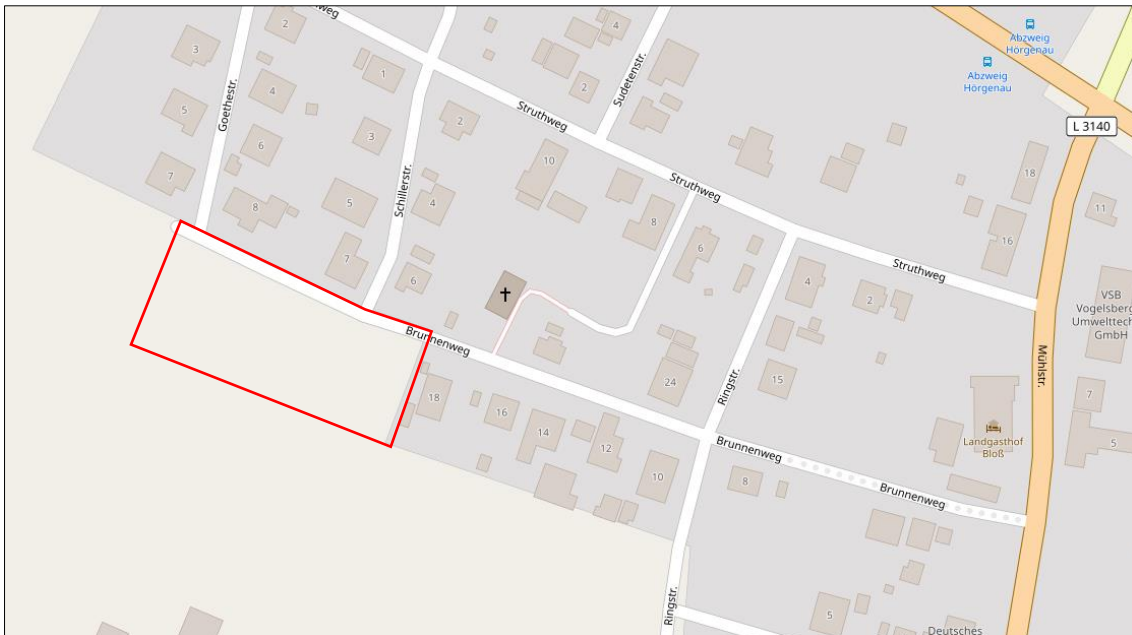
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat am 18.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenweg“ im Ortsteil Eichenrod im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB) beschlossen.

Durch das Urteil BVerwG (4 CN 3.22) des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde festgelegt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen sind. Dies betrifft den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Brunnenweg“. Zum Zeitpunkt des Urteils wurde noch kein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat am 01.11.2023 einen Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst und darin die Verfahrensart in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive Flächennutzungsplanänderung umgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Dadurch werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. sieben Bauplätzen im Ortsteil Eichenrod zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Der Bereich des Brunnenweges ist bislang nur einseitig bebaut und bietet sich damit städtebaulich für eine Vervollständigung zur beidseitigen Bebauung an. Durch Fortführung der östlich angrenzenden Bebauung wird so der Ortsrand abgerundet.

Das Planziel gilt analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2022), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eichenrod, in der Flur 4 die Flurstücke 13tlw. und 9/2tlw. (Brunnenweg) und damit eine Fläche von 6.376 m².

Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland geprägt. Der Brunnenweg ist überwiegend bereits ausgebaut. Lediglich im Nordwesten ist ein Teilbereich der Wegeparzelle als Grasweg ausgebildet. Im Nordwesten des Plangebietes ist vor Ort ein Graben erkennbar. Dieser verläuft wegbegleitend zum landwirtschaftlichen Weg. Eine eigenständige Gewässerparzelle ist im Kataster jedoch nicht eingetragen.

Die umgebende Bebauung im Norden und Osten des Gebietes setzt sich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zusammen. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf und stellt sich als Grünland dar. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an weitere Grünlandflächen an. Außerdem ist südlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt.

Abbildung 3: Blickrichtung Süd auf östlichen Teil



Abbildung 4: Blickrichtung Südwesten



Abbildung 5: Blickrichtung Ost



Abbildung 6: Blickrichtung West



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv)

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Außerdem wird der Bereich des Plangebietes von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) überlagert.

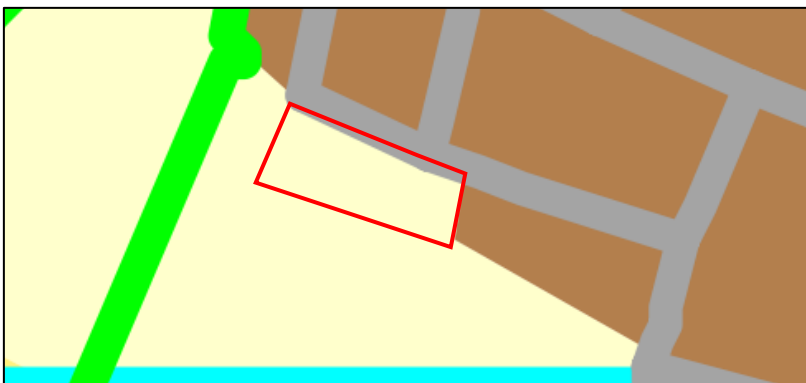
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Für die Gemeinde Lautertal werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausschließlich für die Ortsteile Hörgenau und Engelrod Vorranggebiete Siedlung Planung dargestellt. Für die übrigen Ortsteile können für die Eigenentwicklung VRG für Landwirtschaft bis zu 5 ha in Anspruch genommen werden. Dies erfüllt die vorliegende Planung. Zusätzlich wird ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzbereiches HQS Herbstein (Quantitative Schutzzone B-neu). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus wird von keinem erheblichen Konfliktpotenzial ausgegangen.

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Ortsrand arrondiert und durch eine beidseitige Bebauung des Brunnenweges vervollständigt. Bei der Gemeinde wurde bereits Interesse für das Baugebiet durch die ortsansässige Bevölkerung (=aus dem Ortsteil) gemeldet. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Flächeninanspruchnahme wird insgesamt von einer Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben ausgegangen. Eine zusätzliche (Innenbereichs)Alternativendiskussion erfolgt im Kapitel 1.6.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010)

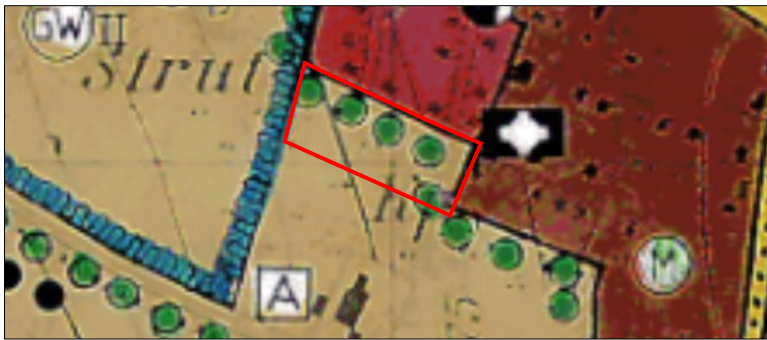


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem werden im Flächennutzungsplan geplante Schutzpflanzungen entlang der bestehenden Bebauung abgebildet. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen an ein bestehendes Wasserschutzgebiet an.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gilt das Entwicklungsgebot vorliegend als nicht erfüllt. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1989)

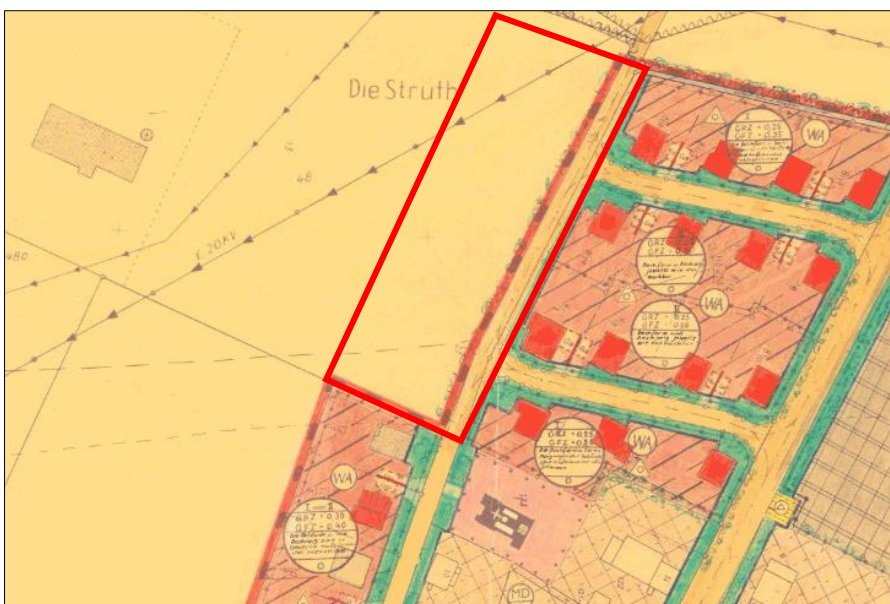


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der räumliche Geltungsbereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an den rechtswirksamen Bebauungsplan „Die Struth“ aus dem Jahr 1970 an. Die Straßenparzelle des Brunnenweges ist ebenfalls in diesem Bebauungsplan erfasst. Zur Ausweisung gelangte in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Für den Bebauungsplan wurden die Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 festgelegt. Weiterhin wurde für den Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Die Struth“ (1970)



(Nicht genordet)

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich am o.g. angrenzenden Bebauungsplan. Hierdurch soll eine aufeinander abgestimmte Siedlungsentwicklung herbeigeführt werden.

Der Bebauungsplan „Die Struth“ stellt im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches eine oberirdisch geführte Stromleitung (20kV) dar. Diese konnte im Gelände zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht mehr bestätigt werden.

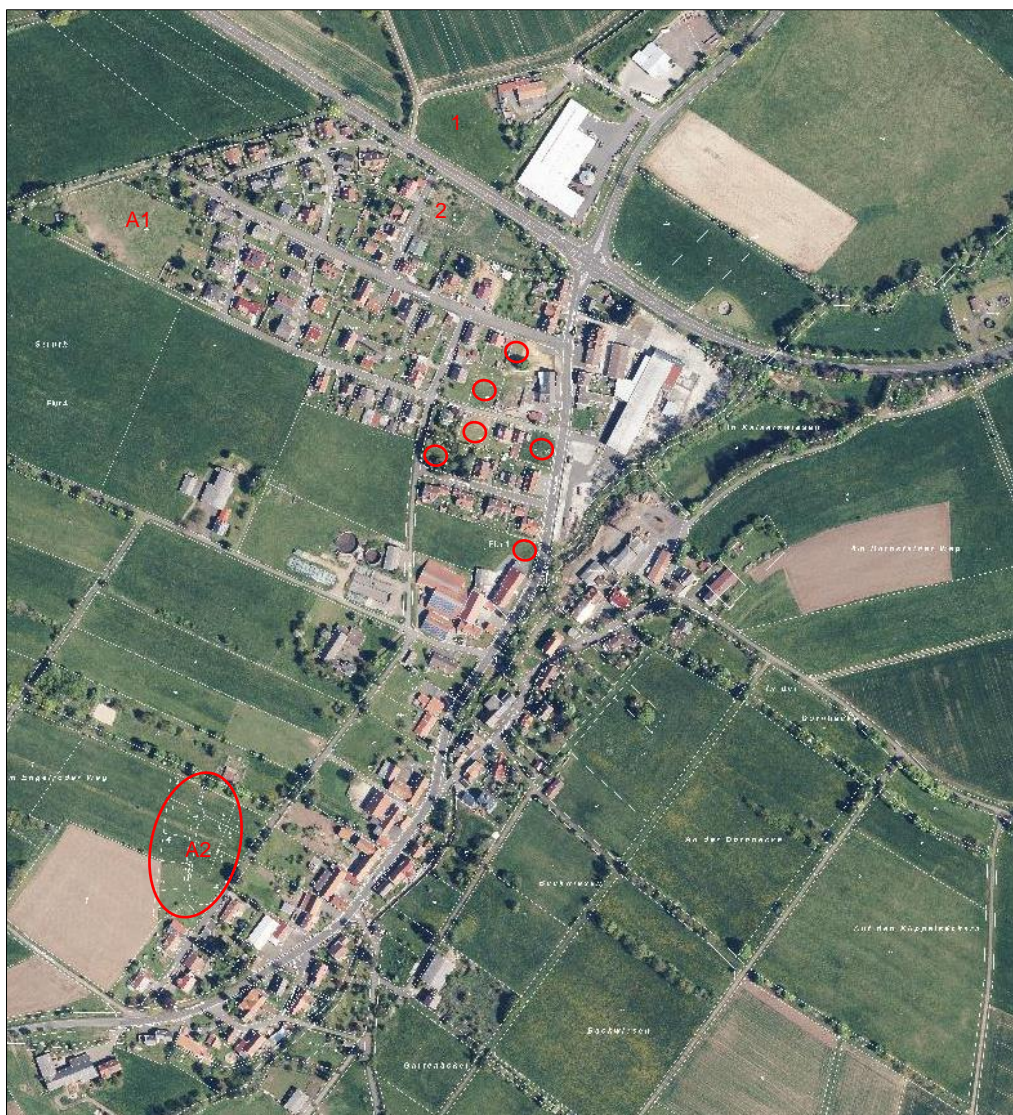
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Alternativendiskussion

Abbildung 10: Baulücken



(Quelle: Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 24.06.2022, bearbeitet)

Die Fläche 1 ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ aus 1993 als Gewerbegebiet festgesetzt und dient demnach nicht als Alternativfläche für die Wohnbebauung.

Die zweite Fläche ist über den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Ortsteil Hörgenau und Eichenrod aus dem Jahr 1979 als Dorfgebiet ausgewiesen. Grundsätzlich kommt diese für eine Wohnbebauung in Betracht. Jedoch ist weder diese Baulücke noch die weiteren im Ortsteil erkennbaren Baulücken für eine Veräußerung und damit Entwicklung verfügbar. Hierfür wird auf die Übersicht von freien Bauplätzen auf der Homepage der Gemeinde verwiesen (Zugriff 17.11.2023).

Die Fläche A 1 ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Sie ist für eine Bebauung nicht heranzuziehen, weil dort ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II und I zu verorten ist.

Die Fläche A 2 liegt ebenfalls außerhalb der bebauten Ortslage. Hierfür liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ringstraße / Engelröder Weg“ aus dem Jahr 1995 vor. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Planung wurde jedoch nie umgesetzt. Die Gemeinde sieht keine Umsetzung dieses Bebauungsplanes mehr vor, da unter anderem die Erschließungskosten keine wirtschaftliche Entwicklung zulassen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird geprüft. Der Bereich entfällt daher ebenfalls als geeignete Alternative.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt inklusive Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss	18.05.2022 01.11.2023 Bekanntmachung: 13.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.12.2023 – 02.02.2024 Bekanntmachung: 13.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 12.12.2023 Frist: Analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lautertaler Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lautertal.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat am 18.05.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenweg“ im Ortsteil Eichenrod beschlossen. Durch das Urteil BVerwG (4 CN 3.22) des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde festgelegt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen sind. Dies betrifft den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Brunnenweg“.

Am 01.11.2023 wurde daher ein Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch die Verfahrensart in ein zweistufiges Regelverfahren inkl. Flächennutzungsplanänderung umgestellt wurde.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Der Brunnenweg ist im Bereich des Plangebietes bislang nur einseitig bebaut. Östlich angrenzend ist bereits eine beidseitige Bebauung vorhanden. Diese Siedlungsstruktur soll vorliegend fortgeführt werden, sodass der Ortsrand durch eine beidseitige Bebauung des Brunnenweges komplementiert, bzw. arrondiert wird.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der im Norden vorhandenen, ausgebauten Erschließungsstraße *Brunnenweg*. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebietes vorgenommen. Zudem bietet sich die südliche Erweiterung der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die nördlich gelegene Straße *Brunnenweg* bereits vorliegen.

Die Gestaltung der textlichen Festsetzungen erfolgt zudem unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Einfügens neuer Vorhaben in die derzeit vorherrschende Siedlungsstruktur, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll. Des Weiteren werden Anpflanzungen als Eingrünung festgesetzt. Somit wird zur optischen Aufwertung und Durchgrünung im Kontext der geplanten Bebauung beigetragen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Eichenrod und unmittelbar an der Erschließungsstraße *Brunnenweg*. Hierüber gibt es einen direkten Anschluss an die Landesstraße L3140 (Mühlstraße), die zentral durch Eichenrod verläuft und im Norden an die Landesstraße L 3139 anschließt.

Eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz ist somit bereits im Bestand gegeben. Über die Landesstraße L 3139 besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B275, sodass auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert ist. Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Abzweig Hörgenau“ ist etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes gelegen.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes begründet sich in der Fortführung der östlich und nördlich angrenzenden Bau- und Nutzungsstruktur des Wohnens. Folglich können Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden, die an die vorhandene Nutzungsstruktur anschließen.

Es wird textlich festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das heißt, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, unzulässig sind. Dies begründet sich in der Ortsrandlage des Plangebietes und dem Ziel eine hohe städtebauliche Qualität für die Wohnnutzung vorzubereiten. Demnach werden die benannten Nutzungen, die dem Ziel nicht unmittelbar dienen, ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Form einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante für das Plangebiet.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich verträglich dimensioniert weiterzuführen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** festgesetzt. Die Festsetzung begrenzt den Anteil der Versiegelung auf das notwendige Maß und bietet genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **GFZ=0,6** fest. Dies ergibt sich aus der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der Grundflächenzahl.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

In Anlehnung an die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) auf **Z=II** begrenzt. Dies entspricht zudem einer Übernahme aus dem angrenzenden Bebauungsplan.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Um für die Lage am Ortsrand eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die maximale Gebäudehöhe auf **9,5 Meter** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des Brunnenwegs, gemessen lotrecht von der Gebäudemitte. Die Oberkante Gebäude ist der oberste Gebäudeabschluss.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt: Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen dabei einen Mindestabstand von 5 Metern zur Erschließungsstraße einhalten. Durch den Mindestabstand wird einer übermäßigen optischen Tunnelwirkung entlang des Straßenraums entgegengewirkt.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Durch das festgelegte Baufenster wird die künftige Bebauung zur Straße hin orientiert, sodass im südlichen Bereich durch die Hausgärten und Grundstücksfreiflächen ein angemessener Übergang in die freie Landschaft stattfinden kann.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Durch die Versickerung wird der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermindert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird zudem textlich festgesetzt, dass für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig sind. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) entgegenzuwirken. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Diese Festsetzungen begründen sich in der unmittelbaren Lage am Außenbereich.

4.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Leitungstrasse werden gemäß Plankarte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten. Hierdurch wird die Leitung im Bestand gesichert.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von je-weils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlung siehe Pflanzliste). Hierdurch wird zur optischen Aufwertung und zur Ortsrandeingrünung beigetragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. städtebaulich verträglich einfügen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) und Zeltdächer. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachformen zulässig. Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Durch diese Festsetzungen werden die umgebenden prägenden Gestaltungselemente der Dachlandschaft aufgegriffen und im Plangebiet weiter fortgeführt.

Gestaltung von Einfriedungen

Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaun-elemente sind zulässig. Somit wird zur Vermeidung einer übermäßigen optischen Trennwirkung im Plangebiet und im Übergang zum Außenbereich beigetragen. Zudem wird zur Durchgrünung und optischen Aufwertung beigetragen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² je Grundstück sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die oben genannten Festsetzungen wird zur Minderstdurchgrünung des Plangebietes beigetragen. Zudem kann auf den nicht überbauten und versiegelten Flächen das Niederschlagswasser wie bisher versickern, sodass der Eingriff in den Wasser-, Natur- und Bodenhaushalt reduziert wird. Durch die Bepflanzungen wird zudem zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation beigetragen.

6. Wasserrechtliche Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung für Zisternen und der damit verbundenen Brauchwassernutzung enthalten. Diese wird folglich für die neu entwickelten Bauflächen ebenfalls aufgegriffen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so

anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Entwurf.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Dieser liegt als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich rd. 7 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen, bzw. Hausanschlüsse neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes HQS Herbstein (Quantitative Schutzzone B-neu). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Unmittelbar westlich grenzt das Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Eichenrod Schutzzone II an.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten,

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Nordwesten des Plangebietes ist vor Ort ein Graben erkennbar. Dieser verläuft wegbegleitend zum landwirtschaftlichen Weg. Eine eigenständige Gewässerparzelle ist im Kataster jedoch nicht eingetragen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Nordwesten des Plangebietes ist vor Ort ein Graben erkennbar. Dieser verläuft wegbegleitend zum landwirtschaftlichen Weg. Eine eigenständige Gewässerparzelle ist im Kataster jedoch nicht eingetragen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Nordwesten des Plangebietes ist vor Ort ein Graben erkennbar. Dieser verläuft wegbegleitend zum landwirtschaftlichen Weg. Eine eigenständige Gewässerparzelle ist im Kataster jedoch nicht eingetragen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der direkten Ortsrandlage wird von einer gesicherten Erschließung ausgegangen. Die Detailplanung obliegt der nachfolgenden Planungsebene (Erschließungsplanung/ Bauantragsverfahren).

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im vorhandenen System.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Derzeit liegen der Kommune keine Kenntnisse über das Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

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

Südlich des Plangebietes befindet sich in rd. 100 Metern Entfernung ein landwirtschaftlicher Hof. Die geplante Bebauung rückt dabei nicht näher an den Hof heran als die östlich bereits vorhandene Bauzeile von Wohnhäusern.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.376 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.501 m²
Straßenverkehrsfläche	875 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 11/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Stand 09/2023

Planstand: 07.12.2023

Projektnummer: 22-2719

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geogr. (AKH / SRL)

S.Will / M.Sc. Stadt und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de