



Bauleitplanung der Stadt Lauterbach
Stadtteil Maar

Begründung zum
Bebauungsplan „Südlicher Eichberg“
– 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Satzung

Planstand: 12/2017

Bearbeitung:

Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	7
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO).....	9
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO).....	11
3.4	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	11
3.5	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	11
4	Landschaftspflege und Naturschutz	12
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	13
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
5.1	Überschwemmungsgebiet	13
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	15
5.4	Abwasserbeseitigung.....	15
5.5	Abflussregelung.....	16
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	17
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	17
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	17
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	18
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	18
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	18
6.6	Brandschutz.....	19
7	Flächenbilanz	21
8	Bodenordnung	21
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	21
10	Denkmalschutz	22
11	Immissionsschutz	22
12	Kosten	22

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Lauterbach hat am 08.02.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Eichberg“ im Stadtteil Maar beschlossen. Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach am 23.05.2017 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich ein Fachmarkt für Bodenbeläge und skandinavisches Design mit einem Verkaufsgebäude. Weitere Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Parkflächen, ein Rad- und Fußweg sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für den ortsansässigen gewerblichen Betrieb Walter Zecher KG sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die Errichtung von weiteren Parkplätzen geschaffen werden. Des Weiteren wird das Grundstück 167 neu parzelliert, sodass auf dem Flurstück 167/2 Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden soll. Die Baugrenzen werden dementsprechend an die neuen Vorhaben angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach stellt für den nördlichen Teil gemischte Bauflächen dar. Für den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan Grünland/ Nasswiesen dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen somit mit der geplanten Ausweisung der Bebauungsplanänderung „Südlicher Eichberg“ überein.

Planziel der Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Standortsicherung und Erweiterung des gewerblichen Betriebs Walter Zecher KG sowie die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung eines Wohnhauses. Insgesamt dient die Änderung des Bebauungsplanes der Überplanung, Nachverdichtung und Neuordnung des Mischgebietes. Im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs werden die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

In der Summe der Änderungen erfolgt eine Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, so dass die Änderung gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden kann.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß (Änderung-,Erweiterungsbeschluss) § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	08.02.2017 (23.05.2017) Bekanntmachung 04.08.2017*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	14.08.2017 – 15.09.2017 Bekanntmachung: 04.08.2017*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 10.08.2017 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	14.12.2017

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Lauterbach im *Lauterbacher Anzeiger*.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am südöstlichen Rand des Stadtteils Maar gelegene Plangebiet wird im Norden durch Wohnbebauung, im Westen durch die Neu-Maarer-Straße (B254), im Osten durch Grünflächen und im Süden durch den Muhrsbach begrenzt. Das Gelände ist insgesamt weitestgehend eben.

Im räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,95 ha. Betroffen sind die Flurstücke in der Flur 5, 45/7, 46/4, 46/6, 47tlw., 94/5tlw., 107/2tlw., 156/1tlw., 167/2 und 167/3, jeweils Gemarkung Maar.

Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.3-1), als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2) sowie als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen, da für die vorgesehenen Bebauung lediglich die ausgewiesenen Flächen Vorranggebiet Siedlung Bestand in Anspruch genommen werden.

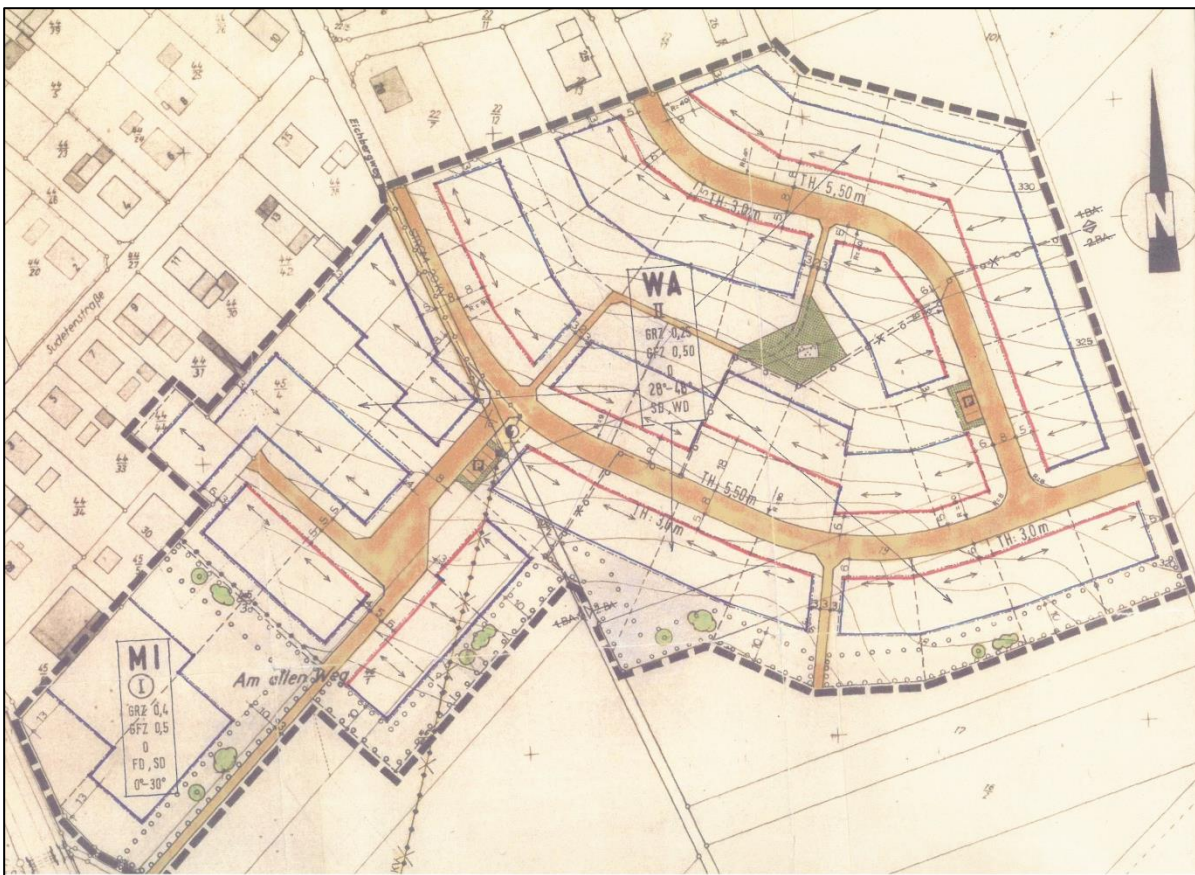
Gemäß der Zielvorgabe 6.3-2 kann die Flächeninanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft unter der Voraussetzung der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage unter 5 ha in Anspruch genommen werden. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Lauterbach aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand sowie als Grünland/ Nasswiesen dar. Da die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan übereinstimmt kann die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** „Südlicher Eichberg“ weist derzeit bereits für den nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet aus. Der südliche Teilbereich ist in diesem Ursprungsplan nicht erfasst. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = I$ festgesetzt. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sieht neben der Erweiterung des Geltungsbereiches und der Anpassung der Baugrenzen, im südöstlichen Erweiterungsbereich die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vor. Des Weiteren werden die sonstigen Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten und Rechtsgrundlagen angepasst.

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südlicher Eichberg“



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße der Bundesstraße B 254 *Neu-Maarer Straße* wird der bestehende ortsansässige Fachmarkt für Bodenbeläge und skandinavisches Design erschlossen. Für den Fachmarkt sollen weitere Stellplätze und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ein Wohnhaus errichtet werden. An der bisherigen Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich wird festgehalten. Im Bereich der Parzelle 46/4 und 46/6 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen. In den südlichen Bereich der Parzellen 46/4 und 46/6 wird das derzeit befindliche Feuchtgrünland auf die Fläche im Süden der Parzelle 167/3 verlagert. Im nördlichen Bereich dieser Parzelle wird bestandsorientiert eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland ausgewiesen. Dementsprechend kann die Entwicklung des bestehenden Mischgebietes entsprechend nachverdichtet sowie durch die Kompensationsfläche am südöstlichen Ortsrand von Maar der Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft gestaltet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an das bestehende Mischgebiet sowie an die angrenzenden Nutzungen auch für die Erweiterungsfläche festgesetzt und aufeinander abgestimmt.

Folglich wird das bestehende Mischgebiet überplant und optimiert sowie das bestehende Feuchtgrünland auf das Nachbargrundstück verlagert. Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgelände des Fachmarktes soll mit der Änderung des Bebauungsplanes (Parzellierung der Grundstücke und Anpassung der Baugrenzen) Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Wohnhauses auf der Parzelle 167/2 im Norden geschaffen werden.

Die Erschließung des bestehenden Fachmarktes für Bodenbeläge erfolgt weiterhin im nordwestlichen Bereich über die bestehende Bundesstraße B 254 *Neu-Maarer Straße* und die Erschließung des geplanten Wohnhauses auf Parzelle 162/2 wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Straße *In der Muhrsbach* gesichert. Zudem wird durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges die bestehende fußläufige Verbindung des nördlich angrenzenden Wohngebietes weiterhin gesichert. Durch die Ausweisung der Baugrenzen für den bestehenden gewerblichen Betrieb Walter Zecher KG sowie für das geplante Wohngebäude Wohnbebauung als ein großes Baufenster werden die bestehenden und künftigen Nutzungen geordnet, nachverdichtet und potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Maar sowie die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung (nördlich, nordwestlich und nordöstlich angrenzend) und zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden bedingen eine entsprechende Abgrenzung sowie eine Einbettung in das bestehende Landschaftsbild. Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes soll möglichst harmonisch erfolgen. Aus diesem Grund sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Weitere Anpflanzungsflächen sind im südlichen Bereich des Mischgebietes, sowie parallel zum Fuß- und Radweg als Eingrünung des Mischgebietes festgesetzt.

Auch die Gestaltung der Erweiterungsfläche des Plangebietes ist an die bestehende und angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachgestaltung angepasst. Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet weiterhin mit $GRZ = 0,4$ und die Geschossflächenzahl auf ein Maß von $GFZ = 0,5$ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von $Z = 1$ festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Folglich fügt sich das neue Gebäude ebenfalls in die bestehende Bebauung und den angrenzenden Bestand (Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche) ein.

3 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in der Bebauungsplanänderung „Südlicher Eichberg“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Mischgebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können sowie durch die Ausweisung einer Kompensationsfläche den Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft zu gestalten.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird im südlichen und mittleren Teil ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO für das Mischgebiet bestimmt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, d.h. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes sind unzulässig. Aufgrund der nördlich, nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und behutsame bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,4** fest.

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 gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,5** fest.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = 1** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann (Abstufung zum Außenbereich hin).

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Mischgebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Traufhöhe entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe erfolgt auf ein Maß von **TH_{max.} = 6,0 m**. Die Traufhöhe wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert (ein Baufenster), sodass den Bauherren bei der Anordnung der Stellplätze und des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.4 bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und der Gestaltung der Einfriedungen aufgenommen sowie zu den Grundstücksfreiflächen, damit sich das künftige Gebäude an die bestehenden Gebäude im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpasst. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum. Bei der **Dachgestaltung** sind Flach-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Die Festsetzung gilt für Haupt- und Nebendächer der Gebäude. Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Aufgrund der Lage am Rand des Stadtteils und der bestehenden Bebauung (Wohnbebauung) sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Dachgestaltung städtebaulich begründet.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der Einfriedungen** beziehen sich auf die Zulässigkeit von ausschließlich offenen Einfriedungen, diese sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. Des Weiteren sind Mauer- und Betonsockel straßenseitig unzulässig.

3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zur Verwendung von Niederschlagswasser gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung, Löschwassernutzung, etc.), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten wird bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass mindestens 60% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen und mindestens 30 % der Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Wohngebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen.

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es gemäß Festsetzung 1.4 die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gemäß Vorgabe auf der Plankarte vorzunehmen. Hiermit kann die Fläche des Mischgebietes zu den angrenzenden Nutzungen landschaftsgerecht gestaltet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, wobei die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen doppelt so groß sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gemäß Vorgabe auf der Plankarte standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Artenauswahl unter 1.5.

Festsetzung 1.3.1 bestimmt die **wasserdurchlässige Befestigung** bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange wurden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB2004/2007 neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung- definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der **§ 13a** BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt, der auch durch die BauGB-Novellen (u.a. 2011, 2013) weiter Bestandteil des Gesetzes ist und sich bewährt hat. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Rechnung getragen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich ist der Eingriff aus Sicht von Natur und Landschaft jedoch zu vertreten, da die Flächen derzeit bereits stark anthropogen überformt sind. Somit kann auch auf § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, der besagt: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Vorgabe trifft auf den Bebauungsplan zu.

Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen fest, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft, trotz Lage im bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Innenbereich, deutlich minimiert wird.

Hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit und weiterer Umweltbelange kann auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen werden, der den Planunterlagen als Anlage beigefügt ist.

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Lauterbach und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Für die Errichtung des Wohngebäudes entsteht ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Deckungsnachweis

Die Stadt Lauterbach untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für die Nachverdichtung des Gebietes werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, ob ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die Erweiterungsfläche erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befindet sich der *Muhrsbach*.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befindet sich der *Muhrsbach*.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befindet sich der *Muhrsbach*.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befindet sich der *Muhrsbach*.

5.4 Abwasserbeseitigung*Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Lauterbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann und die Kläranlage aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden, da dieses bereits im Plangebiet der bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt bzw. dem Vorhabenträger geprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3 und 3.1).

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes sollte das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Stadt bzw. dem Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Mischgebiet.

Vorflutverhältnisse

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Mischgebiet.

Hochwasserschutz

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Mischgebiet.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Mischgebiet.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die bereits bestehende und geplante gemischte und gewerbliche Nutzung wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Versickerung ist über den Bebauungsplan nur indirekt vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Mischgebiet).

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

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des bestehenden Mischgebietes erfolgt weiter über die bestehende Erschließungsstraße der Bundesstraße B 254 *Neu-Maarer Straße*. Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist auch künftig ein direkter Anschluss des Fachmarktes an die Erschließungsstraße möglich. Die Erschließung des geplanten Wohnhauses auf Parzelle 162/2 wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Straße *In der Muhrsbach* gesichert. Zudem wird durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges die bestehende fußläufige Verbindung des nördlich angrenzenden Wohngebietes weiterhin gesichert.

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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze explizit ausgewiesen. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Festsetzung 1.2)

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (450 m) befindet sich die Bushaltestelle *Kreuzweg*.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Das Gebiet kann an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Naturschutz

Auf den Dachflächen der geplanten Betriebserweiterung fällt mehr Regenwasser an, als innerhalb des Betriebes in Zisternen gesammelt und verwertet werden kann. Es gilt zu prüfen, ob überschüssiges Regenwasser von den Dachflächen in die als Kompensationsmaßnahmen angelegten Geländemulden geleitet werden kann. Dort könnte es langsam versickern oder in den Muhrsbach abfließen. Auch eine Kombination mit Löschwasserteich wäre denkbar, falls dies erforderlich ist.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorzubringenden Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Für den Fall, dass neue Anschlüsse an das Netz der Telekom benötigt werden:

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Herstellung von Hausanschlüssen empfehlen wir jeweils ein Leerrohr mit mindestens 50 mm Durchmesser ausgehend von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zu dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen.

Oberhessengas Netz GmbH

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Gemarkung Maar, Flur 5, Flurstück 156/1) befinden sich eine von der Osthessen Netz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt ist. Die angrenzenden Baugrundstücke können bei Bedarf mit Erdgas versorgt werden. Sofern ein Erdgasanschluss gewünscht wird, sollte der jeweilige Bauherr frühzeitig mit der Osthessen Netz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Bei den geplanten Baumanpflanzungen ist ein Mindestsicherheitsabstand von 2,50m zur vorhandenen Erdgasleitung einzuhalten.

OVAG

Im Planbereich sowie am Rand des Plangebietes befinden sich 0,4 kV- und 20kV- Kabel, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Weiterhin befinden sich jeweils am Rand des Plangebietes ein Lichtmast und eine Zählersäule. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechende Bestandspläne anfordern. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (06043) 9810.

Wir bitten die Stadt Lauterbach bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld (Tel.: 06631 9710) in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Lauterbach dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Lauterbach vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungs- und Lichtlieferungsvertrag.

6.6 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und

Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$MI \text{ (GFZ } 0,6 - 1,2) 800 - 1600 \text{ ltr./min.} = 48\text{m}^3/\text{h} - 96\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

7 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 aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9.469 m²
Fläche des Mischgebietes	5.287 m ²
Versiegelung im MI (GRZ 0,4*)	2.114 m ²
Straßenverkehrsflächen	562 m ²
Rad- und Fußweg	283 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.337 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 im Mischgebiet maximal durch 2.114 m² (Großteil ist bereits bebaut) versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen).

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Lauterbach liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen und diesbezgl. die Notwendigkeit der Einrichtung einer Wendemöglichkeit geprüft werden.

Sofern diese beim vorgesehenen Baugrundstück /Nr. 167/2) – im Hohlsystem der Abfälle- nicht realisiert werden kann, behalten wir uns vor, außerhalb, einen geeigneten Standort für die Abfallsammelbehälter- Aufstellung zu bestimmen. (§ 6(5) ZAV Abfalleinsammlungssatzung vom 01.01.2016).

Bei anstehenden Erdarbeiten sollte auf organoleptisch wahrnehmbare Veränderungen des Bodens, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei etwaig festgestellter anthropogener Belastung die zuständige Aufsichtsbehörde, das RP Gießen, hinzugezogen werden. Unbelasteter Bodenaushub sollte, wie beim Abbruch anfallender Bauschutt, getrennt gelagert und möglichst einer vorrangigen Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Der bei der Grünpflege des Extensivgrünlandes anfallende Grasschnitt sollte lw. verwertet werden. Baum- und Hecken-schnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

12 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine Kosten für die Stadt Lauterbach entstehen.

Lauterbach und Linden, 12.10.2017 und 14.12.2017

Bearbeitung: Franziska Licher, M.Sc. Geographie

(S_BG_Südlicher Eichberg_1Ä_13a10.doc)

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag