

Stadt Lauterbach, Stadtteil Allmenrod

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1

„Am Knoblauchsacker“ – 1. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 22.12.2022

Projektnummer: 19-1018

Projektleitung: Wolf / Will

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	5
1.4 Flächennutzungsplan	6
1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
1.8 Änderungen zum Entwurf	10
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
6. Wasserrechtliche Festsetzung	15
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
7.1 Artenschutzrechtliche Belange	16
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8.1 Überschwemmungsgebiet	17
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
8.4 Abwasserbeseitigung	21
8.5 Abflussregelung	22
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	23
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
10. Kampfmittel	25
11. Immissionsschutz	25
12. Denkmalschutz	26
13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26

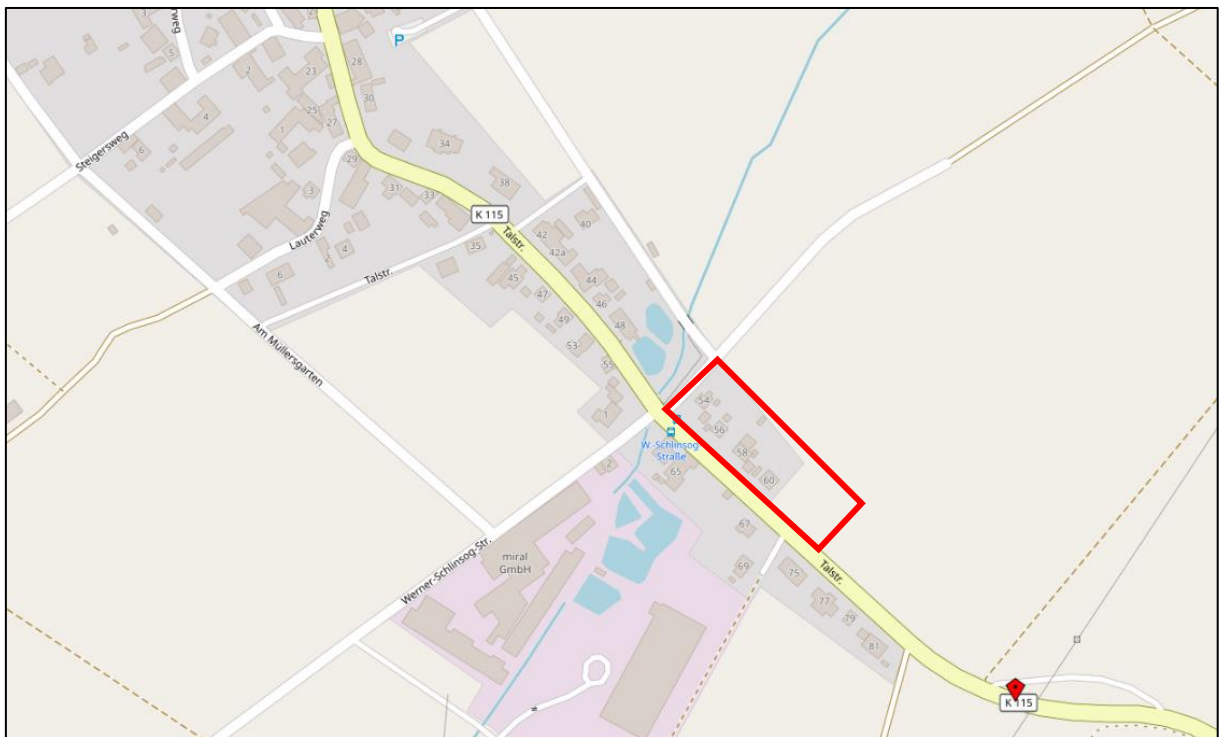
14. Versorgungsleitungen	27
15. Bodenordnung.....	27
16. Flächenbilanz.....	28
17. Anlagen	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Lauterbach hat in den Jahren 1984-1985 den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Knoblauchsacker“ aufgestellt und ein Teil des Gebietes zur Rechtskraft gebracht (Bekanntmachung am 19.12.1985). Im Genehmigungsstempel des Regierungspräsidiums Gießen sind die südöstlichen drei Baugrundstücke von der Genehmigung ausgenommen worden. Laut Aussagen der Stadtverwaltung gab es für diese drei Baugrundstücke damals eine Infrastruktursperre, durch die die Umsetzung der Planung bauplanungsrechtlich nicht weiterverfolgt werden konnte. Die drei nordwestlichen Grundstücke sind zur Rechtskraft gebracht worden und auch tatsächlich in den Örtlichkeiten umgesetzt. Es stehen bereits vier Wohnhäuser im Plangebiet. Aufgrund der aktuellen Pläne der Infrastrukturleitungen im Bereich der Hauptstraße sind die Vorgaben der Infrastruktursperre mittlerweile überholt, so dass die Stadt das Bauleitplanverfahren auch für diesen südöstlichen Bereich abschließen möchte. Da sich die gesetzlichen Vorgaben für das Bauleitplanverfahren seitdem grundlegend geändert haben, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach die Neuaufstellung des Bebauungsplanes über ein qualifiziertes Verfahren in zwei Schritten beschlossen. Konkret liegen für diese Baugrundstücke auch Anfragen und Bauabsichten vor, so dass das Bauleitplanverfahren seitens der Stadt initiiert wurde.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



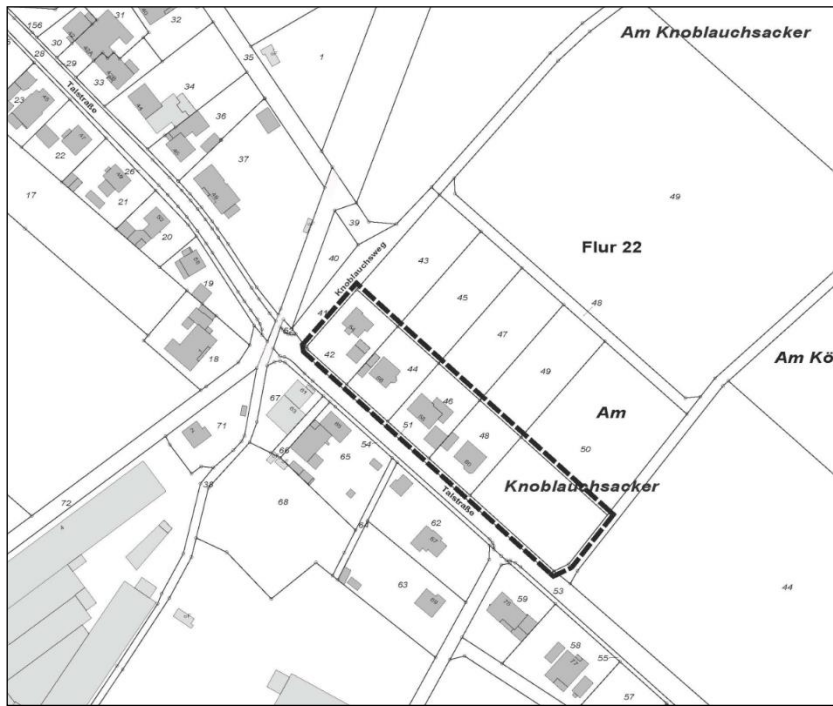
Quelle: www.natureg.hessen.de (21.06.2022) Ausschnitt genordet und bearbeitet, ohne Maßstab

Planziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (anstelle eines Dorfgebietes). Neben der Sicherung der bestehenden Wohngebäude soll im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches Bauplanungsrecht für die Errichtung von weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Die Planung und die textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel (Allgemeines Wohngebiet) angepasst. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Allmenrod. Es umfasst in der Flur 22 (Gemarkung Allmenrod) die Flurstücke 42, 44, 46, 48 und 50 tlw. und somit eine Fläche von rd. 0,55 ha.

Abb. 2: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Eigene Darstellung

Nordwestlich und südwestlich grenzt im Bestand Wohnbebauung an. Östlich folgen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden Grundstücke werden als private Gärten genutzt. Nachfolgend schließt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Plangebiet selbst ist im nordwestlichen Teil bereits durch vier Einfamilienhäuser bebaut. Hier sind ebenfalls Hecken und Bäume zu verorten. Der südöstliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 3: Luftbild (Quelle: Natureg)



Abb. 4: Plangebiet an Talstraße, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 5.: Rückwärtiges Plangebiet



Abb. 6.: Unbebaute Fläche im Plangebiet

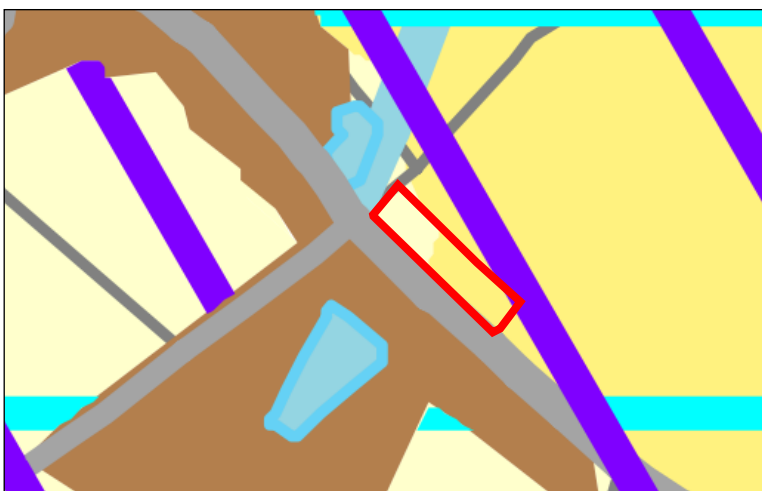


Quelle: Eigenes Archiv

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (6.1.3-1) und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich zwei künftige Baugrundstücke vorbereitet werden, geht die Stadt Lauterbach davon aus, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Abb.7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebiets



(Ausschnitt genordet, ohne Maßstab)

6.3-1 (Z) (K) Vorranggebiete für Landwirtschaft

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Bei der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung handelt es sich um eine Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei für die kleinflächige Erweiterungsfläche ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zur Ausweisung kommt. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Hiervon sind die bereits bebaute Grundstücke und die Erweiterungsfläche betroffen. Da lediglich zwei Bauplätze im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung noch nicht bebaut sind, wird auch nur in diesem Bereich landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich zwei künftige Baugrundstücke neu vorbereitet werden, die Erschließung bereits gegeben ist und die gegenüberliegende Straßenseite bereits ebenfalls

bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Im Westen des Plangebietes wird zudem kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist bereits bebaut und nach dem Ursprungsbebauungsplan entwickelt. Demnach wird dieser Bereich im Bestand nicht landwirtschaftlich genutzt.

Überlagert wird das Plangebiet von Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I u. II, Rimlos“. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten. Die vorgesehene Gebietsausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann grundsätzlich mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz vereinbart werden.

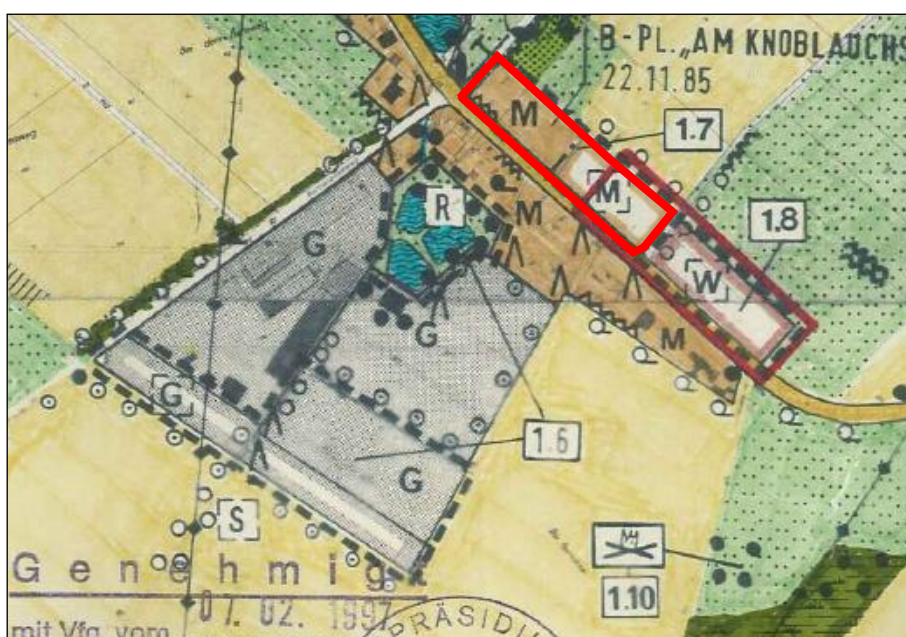
Zudem wird ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt. Dieses dient der Kalt- und Frischluftentstehung sowie dem Abfluss dessen. Die Darstellung überlagert den gesamten Ortsteil. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, es werden lediglich zwei Baugrundstücke ergänzt. Im Bebauungsplan wird die Versiegelung mit einem Maß von GRZ=0,3 auf das notwendige Maß begrenzt. Zudem werden u.a. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die naturnahe Gestaltung von 80% der Grundstücksfreiflächen gesichert und festgesetzt, sodass zur Frischluftentstehung beigetragen wird.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Planung (teilweise vom Feststellungsbeschluss ausgenommen) und gemischte Baufläche Bestand dar, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Daher erfolgt eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht nun die Abrundung der Ortslage bis zum Feldweg und die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach, Stadtteil Allmenrod, 1997

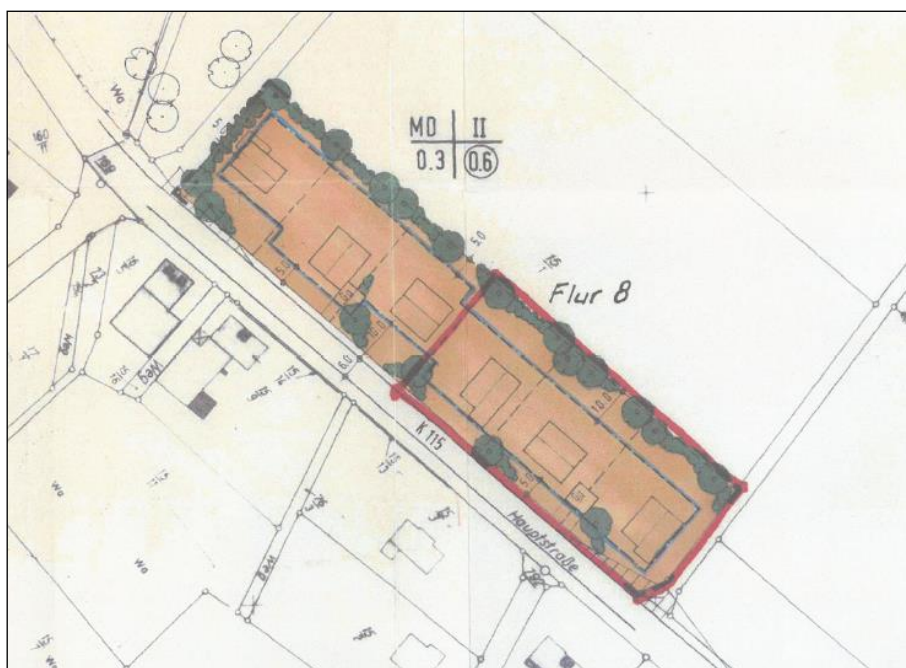


(Ausschnitt genordet, ohne Maßstab)

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das vorliegende Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Knoblauchsacker“ aus dem Jahr 1985 als Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. einer Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die nordwestlichen drei Baugrundstücke sind in den Örtlichkeiten umgesetzt, die südöstlichen Baugrundstücke sind laut Genehmigung des Bebauungsplanes von der Genehmigung ausgeschlossen. Allerdings ist auf einem der Grundstücke mittlerweile ein Gebäude errichtet worden, sodass die Planung nun durch zwei weitere Grundstücke / Gebäude ergänzt wird.

Abb. 9: BP Nr. 1 „Am Knoblauchsacker, aus dem Jahr 1985



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.

Durch die vorliegende Planung wird eine Arrondierung des Ortsrandes herbeigeführt. Dies war im Ursprungsbebauungsplan bereits mit vorgesehen, jedoch wurde ein Teilbereich nicht genehmigt (Infrastruktursperre). Gegenüber dem baulichen Bestand werden somit lediglich zwei Bauplätze neu

vorbereitet. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Flächenneuanspruchnahme wird an dieser Stelle von einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes ausgegangen, die der Innenentwicklung demnach nicht entgegensteht.

Alternativendiskussion:

In der nachfolgenden Abbildung sind die innerörtlichen Baulücken in Allmenrod markiert.

Abb. 10 Luftbild der Ortslage



(Quelle: Geodaten online, bearbeitet 10/2022)

Im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan „Wieslappen“ rechtsgültig. Dieser weist im Norden Allmenrods (Rot umrandet) ein Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO aus. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Demnach ist das Wohnen in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig, jedoch steht dieses nicht ausschließlich im Vordergrund der Nutzungen. Zuletzt wurde die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkauft und zudem die Bebauung begonnen. Mit blau sind die Grundstücke gekennzeichnet, die im Bestand bereits bebaut sind oder sich in der Bauphase befinden. Zwei zusätzliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes werden im Kataster

bereits als Wohnbaufläche/ Fläche gemischter Nutzung, anstelle der Darstellung als Freifläche, angezeigt. Die unbebauten Flächen des Bebauungsplanes und die übrigen Baulücken im Ortsteil stehen nicht als Alternativen zur Verfügung, da sie in privatem Besitz und nicht zugänglich sind.

Die Stadt Lauterbach führt auf ihrer Homepage zur Unterstützung der Innenentwicklung eine Übersicht über die aktuellen Wohnbauflächen in der Kreisstadt. Hier werden neben den städtischen Bauflächen auch Bauplätze im privaten Besitz eingestellt. Für den Ortsteil Allmenrod wird in der Übersichtskarte lediglich ein prinzipiell verfügbarer Bauplatz im privaten Besitz (orange im Nordosten markiert) dargestellt (letzter Zugriff Dezember 2022).

Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass lediglich eine Alternativfläche im Nordosten der Ortslage grundsätzlich zur Verfügung steht. Jedoch ist diese etwas abgesetzt von der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu verorten. Demnach ist die Fläche gegenüber dem Plangebiet nicht als zu bevorzugende Alternative zu bewerten. Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch angrenzende Wohnbebauung geprägt und voll erschlossen. Es wird durch das Plangebiet zur Arrondierung des Ortsrandes beigetragen und die vorhandene Straße durch eine beidseitige Bebauung vervollständigt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	28.09.2017 Bekanntmachung 12.01.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	15.01.2019 – 15.02.2019 Bekanntmachung: 12.01.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 11.01.2019 Frist 15.02.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	09.01.2023 – 10.02.2023 Bekanntmachung: 22.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 03.01.2023 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

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

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes haben sich keine erheblichen Änderungen in der Planung ergeben und aufgrund der derzeitigen Situation der Corona-Pandemie ist eine Verlängerung der gesetzlichen Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat nicht notwendig. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden keine grundlegenden Änderungen in der Plankonzeption vorgenommen. Lediglich eine Alternativendiskussion, die Zuordnung einer Ökokontomaßnahmen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise wurden textlich in die Festsetzungen mit übernommen und in der Begründung ergänzt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebaulichen Aspekte und letztendlich auch die planerische Konzeption sind durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr.1 aus dem Jahr 1985 sowie durch die Realisierung und Bebauung der vier Grundstücke vorgegeben. Die bisher von der Genehmigung ausgenommen Grundstücke Flurstück 48 und 50 werden jetzt gemäß den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes und der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung (hier Allgemeines Wohngebiet) auch für die zwei Baugrundstücke, die auf dem Flurstück 50 entstehen können, übernommen. Die gesamte Bauzeile wird über die ehemalige Hauptstraße (jetzt Talstraße) erschlossen und befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. des Ortsschildes. Somit kann eine direkte Zufahrt von der Talstraße auf die Grundstücke erfolgen. Auch die mittlerweile ausgebaute Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom wie auch ein möglicher Gasanschluss) kann bei der Entwicklung der 2 Baugrundstücke auf dem Flurstück 50 als Erschließung herangezogen werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der gesamte Bereich nicht mehr als Dorfgebiet ausgewiesen, sondern als Allgemeines Wohngebiet. Dies entspricht zum einen der tatsächlichen Nutzung im jetzigen Plangebiet wie auch der Nutzung auf der südlich der Talstraße gelegenen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 - GFZ 0,6 - 2 Vollgeschosse) wird für die zu bebauenden Grundstücke mit übernommen, so dass einheitlich gemäß den bisherigen Vorgaben die Dimensionierung der Gebäude aufeinander abgestimmt ist. Die bisher festgesetzten Baugrenzen werden eins zu eins übernommen, so dass parallel zur Kreisstraße ein einheitliches Siedlungsband gemäß den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes entwickelt werden kann. Auch die bisherigen textlichen Festsetzungen werden auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen sowie auf die Angebotsplanung eines Allgemeinen Wohngebietes angepasst. Die grünordnerischen Festsetzungen (hier Ortsrandeingrünung) nach Nordosten und Norden werden ebenfalls mit in die Planung übernommen, so dass das Plangebiet auch künftig gegenüber dem Außenbereich eine ordnungsgemäße Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist über die Talstraße (K 115) erschlossen. Die Baugrundstücke befinden sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze innerhalb der Ortslage, so dass ein direkter Anschluss der Grundstücke an die Kreisstraße möglich ist. Hierüber besteht Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz. Die bisher am Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden auch in der Zukunft aufrechterhalten und ermöglichen die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zudem ist Allmenrod über die K 115 an das überörtliche Verkehrsnetz an die L3140 und L3144 angeschlossen. Am Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, RMV Linie 24 Haltestelle Werner-Schlinsog-Straße.

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 Vogelsbergkries (21.01.2019)

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

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, zu 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 Nr. 1 „Am Knoblauchsacker“ aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Knoblauchsacker“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO** aus.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 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

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

Im Plangebiet sind im Bestand bereits Wohnnutzungen vorhanden und für die Erweiterungsfläche sind diese ebenfalls geplant. Wohnbebauung ist ebenfalls angrenzend an das Plangebiet vorhanden, weshalb vorliegend ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung kommt.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (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, 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 Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest, analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine der Ortslage und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Bestandssituation innerhalb der Ortslage, vor allem nach der vorhandenen und geplanten Grundstücksgröße. Entsprechend des Bestandes und der Grundstücksgrößen setzt der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Mit der reduzierten GRZ wird somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht, welche der Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand und den unterschiedlichen Grundstücksgrößen gerecht wird.

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 insgesamten 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. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahlen (GFZ) auf ein Maß von **GFZ 0,6** fest. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsplan und ergibt sich zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Es muss sichergestellt werden, dass Erweiterungsflächen und die Ausweisung von neuen Baugrundstücken eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreichen. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** im Allgemeinen Wohngebiet fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung sowie Abstufung zum Außenbereich erreicht werden kann.

4.3 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. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude 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. Der Mindestabstand von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen muss jedoch mindestens 5 m betragen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor der Garage (bzw. Carport) sollte eine Zufahrt oder ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Die Garagen und Carports sind bis zu einem Mindestabstand von 5,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig, um eine optische Verengung des Straßenraumes zu vermeiden. Durch das Zurücktreten von Nebenanlagen, Garagen bzw. Carports vom Straßenraum kann somit nicht zuletzt ein ausreichendes Sichtfeld freigehalten bzw. eine visuelle Einengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen vermieden werden.

4.4 Grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Es erfolgt eine Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Lagerflächen und Garagenzufahrten sind in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen sind, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem oder wasserdurchlässigen Pflaster. Hierdurch wird der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Zudem erfolgt die Festsetzung von Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Plankarte. Je Symbol ist ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die in der Plankarte ausgewiesenen Standorte können um bis zu 3 m versetzt werden. Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Exemplaren einer Art zu bepflanzen, Bäume sind in Strauchbepflanzungen zu integrieren.

Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenauswahl).

In der Plankarte sind zudem bestehende Bäume und Sträucher zudem zum Erhalt festgesetzt. Je Symbol ist der Baum oder die Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume 2. Ordnung zu ersetzen (Artenauswahl siehe Artenliste der textlichen Festsetzungen). Es sind die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtgesetz zu achten.

Die Artenliste ist als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet, zumal die Fläche am Ortsrand liegt und somit auch ein gestalterischer Akzent gesetzt werden soll. Insgesamt wird so zur Eingrünung des Ortsrandes und damit zu einem harmonischen Übergang in die unbebaute Landschaft 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.

In den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Knoblauchsacker“ – 1. Änderung und Erweiterung werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen aufgenommen (abgeleitet vom Ursprungsbebauungsplan), damit sich die künftigen Gebäude am südöstlichen Ortsrandbereich an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, schwarzen, grauen und anthrazitfarbigen Farbtönen zulässig sind. Dacheindeckungen von den Blendwirkungen und starke Reflexionen ausgehen sind nicht zulässig. Durch diese gestalterische Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann die bisherige Gebietsentwicklung im angrenzenden Bereich fortgesetzt werden, so dass ein einheitlicher Siedlungscharakter bzgl. einer homogenen Dachlandschaft entstehen kann.

Die Dachform selbst wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Jedoch wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Die Dachneigung wird ausgehend vom angrenzenden Bestand und dem bestehenden Bebauungsplan auf ein Maß zwischen 25° und 45° festgesetzt. Flachdächer sind gemäß den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes unzulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen (auch ohne Begründungen) zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung sind im Dachbereich grundsätzlich Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, jedoch dürfen diese max. 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind jedoch aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen zur

Dachlandschaft des künftigen Baugebietes sind aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zwingend erforderlich, da das Baugebiet am Ortsrand einsehbar ist.

Gestaltungen der Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich offen/gebrochen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von zwei Metern zulässig sind. Es wird ein Mindestbodenabstand von 0,15 empfohlen (keine Festsetzung), sodass die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt. Mauern, Betonsockel und Mauersockeln sind grundsätzlich unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich (zum Nachbarn) handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Darüber hinaus sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (lt. GRZ) als Garten und Grünfläche anzulegen. Von dieser Fläche sind mindestens 30 % mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen, wobei die Einzelsymbole in der Plankarte zur Anrechnung gelangen können. Es gilt: 1 Laubbaum je 25 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Festsetzung dient somit der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung.

Aufgrund dessen werden ebenfalls Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² je Grundstück als Neuanlage ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen 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.

Die Neuerrichtung/ Neuanlage bezieht sich auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes.

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 liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der als Anlage zur vorliegenden Begründung ausliegt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. 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 § 63ff HBO). Dies bedeutet, dass auch bei Planung in der Ortslage (Bestand) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten sind.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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. 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.

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsminimierenden Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Vorhabenträgerin hat sich mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) in Verbindung gesetzt, um entsprechende Ökopunkte zu erwerben. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine Zuordnung zu den erworbenen Punkten. Die Hessische Landgesellschaft hat für den vorliegenden Bebauungsplan 12.649 Biotopwertpunkte der Ökokontomaßnahme Umwandlung von Fichtenwäldern in Sukzessionswald „Bobenhausen II“ in der Stadt Ulrichstein der Vorhabenträgerin per Vertrag veräußert. Weitere Details werden zwischen der HLG und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt, der Vertrag wird Teil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan.

8. 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Es besteht der Bedarf für zwei weitere Wohnbaugrundstücke. 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 in einem bestehenden Wohngebiet geht die Kommune davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

<p>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.</p>

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz (08.02.2019)

1. Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO 55 3. 14)

2. Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere wird verwiesen auf die §§

§ 2 - Begriffe

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

§ 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 - Abstandsflächen und Abstände

§ 14 - Brandschutz

3. Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allgemeine Wohngebiet (WA).

➔ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.6

➔ der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

➔ beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) der Brandausbreitung

96 m³/h = 1600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1.5 bar nicht unterschreiten. Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

4. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 - Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Allgemeiner Hinweis: Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen nur bedingt neu verlegt werden (Leitung und 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 befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I u. II, Rimlos“. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

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 verrieselt 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 möglich:¹

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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

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, Wasser- und Bodenschutz (16.01.2019)

Niederschlagswasserbewirtschaftung, Allgemeine Anforderungen

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Forderung Niederschlagswasserbehandlung

Konkret kann dieser Forderung z.B. durch den Einbau von Versickerungs- / Rückhalteanlagen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138), die den Oberlauf der Zisternen aufnehmen, entsprochen werden. Denkbar ist auch der Bau

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.

eines Dämpfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) an der Einmündung des Entlastungskanals der unterhalb gelegenen Mischwasserentlastung in das Gewässer.

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

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.

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:

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung (Abwasserbeseitigung) ist gesichert. Im Bereich der Talstraße befinden sich entsprechende Kanäle, an die die Grundstücke angeschlossen werden können.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System der Talstraße entsorgt.

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 der Talstraße.

Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Lauterbach nicht bekannt.

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.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (15.02.2019)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Baugrund

Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - boden-schonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

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, Wasser- und Bodenschutz (16.01.2019)

Bodenschutzrecht - Allgemein : Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung/ Abfallentsorgungsanlagen (15.02.2019)

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt. Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur. Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

10. Kampfmittel

Der Stadt liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel 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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.02.2019)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich Rechnung. 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 (15.02.2019)

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht 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 gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen,

sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen (Bund und Land).

14. Versorgungsleitungen

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich im Plangebiet im Bereich der bestehenden Straßen und müssen voraussichtlich nicht neu verlegt 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH (15.01.2019)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

OVAG Netz GmbH (06.06.2019)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel gelegt, zusätzlich befinden sich angrenzend an den ausgewiesenen Planungsbereich Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Südöstlich des Gebiets befindet sich ein privates 20kV-Kabel, für eine genaue Einmessung dieses 20kV-Kabels soll sich mit dem Anlagenbetreiber in Verbindung gesetzt werden. Die ungefähre Lage der Anlagen hat die OVAG Netz GmbH in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kabel der OVAG Netz GmbH auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die 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 der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die 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 dem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971 - 0.

Die Stadt Lauterbach wird gebeten bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem OVAG Netzbezirk Alsfeld in Verbindung setzt.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

16. 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 Bebauungsplanes	5.354m²
Fläche Allgemeines Wohngebiet	5.354 m ²

Vom Allgemeinen Wohngebiet entfallen 3495 Quadratmeter auf die im Bestand bereits bebauten Grundstücke. 1.859 Quadratmeter entfallen auf die noch unbebauten Flächen im Osten des Plangebietes.

17. Anlagen

- Umweltbericht, M. Düber (M. Sc. Biologie) / J. Carchi, (M.Sc. Biodiversität und Naturschutz), Stand 12/2022

Planstand: 22.12.2022

Projektnummer: 19-1018

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AHK/SRL)
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