PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Theseusstraße / Amstettener Straße“

Satzung

Planstand: 02.12.2021

Projektnummer: 116515

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner AKH / SRL)

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 Vorbereitende Bauleitplanung ... 6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.6 Sonstige informellen Planungen ... 8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.8 Verfahrensart und -stand ... 9
2. Städtebauliche Konzeption ... 10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ... 15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 17
6. Wasserrechtliche Festsetzung ... 18
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 19
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 20
7.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 20
7.4 Schutzgebiete ... 20
7.5 Biotopschutz ... 21
8. Klimaschutz ... 21
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 21
9.1 Überschwemmungsgebiet ... 21
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 21
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 24
9.4 Abwasserbeseitigung ... 24
9.5 Abflussregelung ... 26
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 26
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 26

11. Kampfmittel 30

12. Immissionsschutz 30

13. Denkmalschutz 31

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 31

15. Sonstige Infrastruktur 31

16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise 32

17. Bodenordnung 34

18. Flächenbilanz 34

19. Anlagen und Gutachten 34

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche in der Ortslage. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung.

Diesem Ziel trägt der § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Im Rahmen der Baugesetzbuch-Änderung (EAG Bau 2004) sowie mit dem BauGB 2007 wurden städtebaurechtliche Akzente zu Gunsten der Innenentwicklung geschaffen. So wurde den Gemeinden in § 13a BauGB mit dem beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Gemeinden auch erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

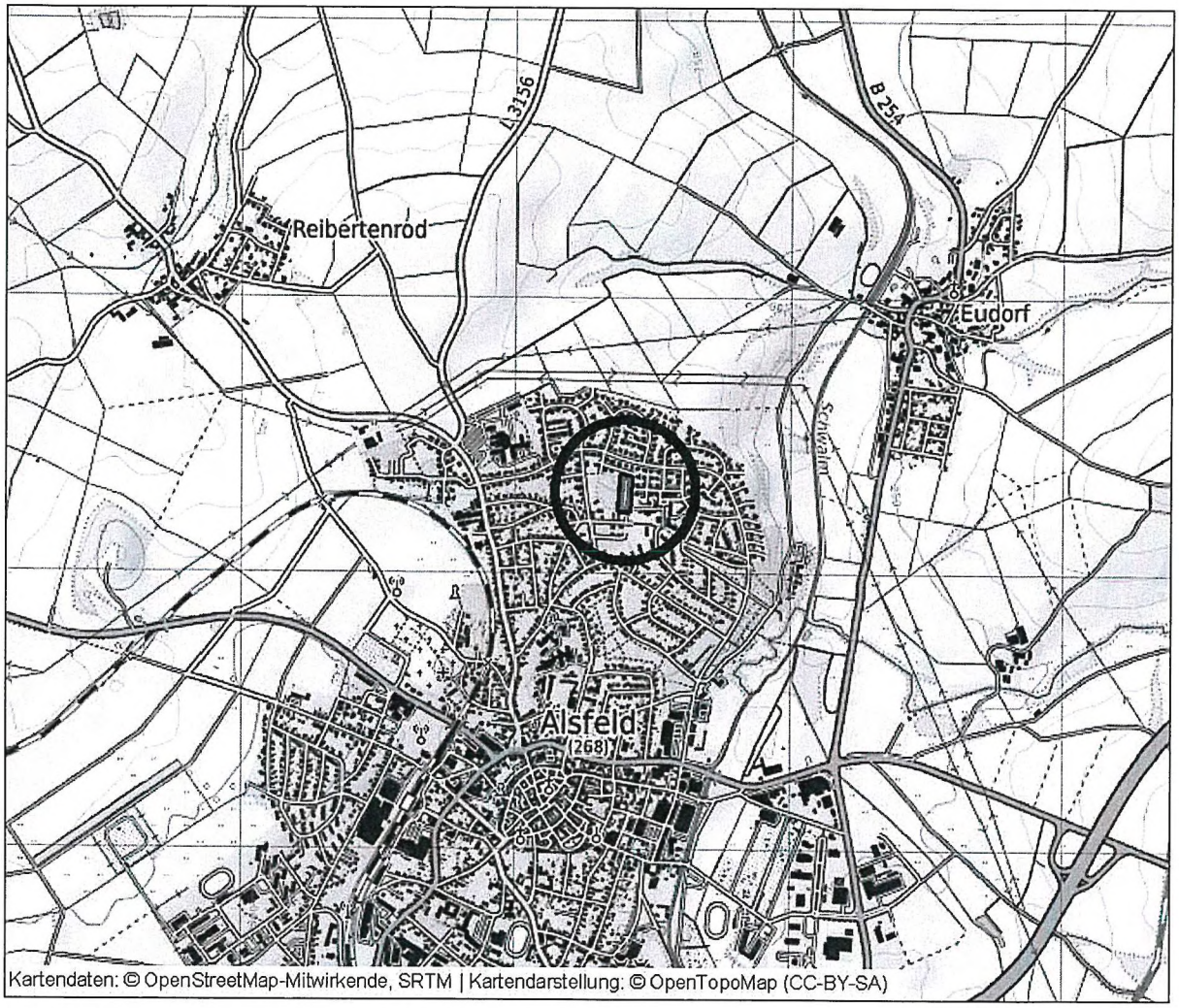
Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“: *„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Kernstadt Alsfeld seit Jahren hoch. So sind in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten nur noch wenige Bauplätze verfügbar. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken in der Kernstadt befinden sich in privater Hand und stehen derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind jedoch bauwillig, so dass hier mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen ist.

Geplant ist daher die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 4 Bauplätzen. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die freie Fläche in der Ortslage neugeordnet, nachverdichtet und weiterentwickelt. Der Bereich des Plangebietes ist im Norden, Osten und Südosten und Nordwesten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung durch die *Theseusstraße* und *Amstettener Straße* vorgegeben ist. Die Grundstücksverfügbarkeit ist derzeit gegeben. Das Gebiet wird seitens der Stadt in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger aus Alsfeld entwickelt.

Abbildung 1: Lage des Gebietes in der nördlichen Kernstadt



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 27.11.2020 und eigene Bearbeitung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

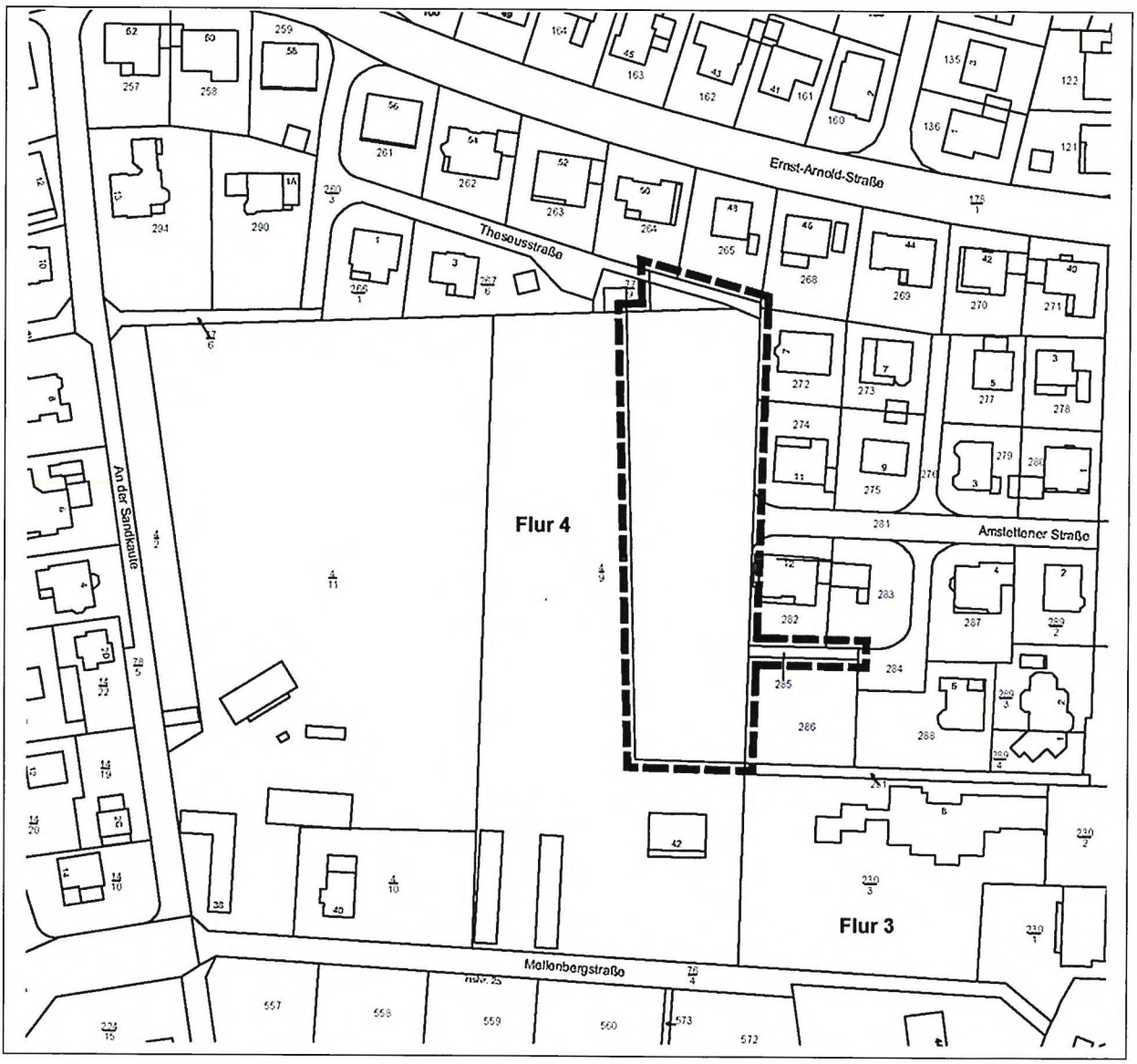
Das Plangebiet liegt innerhalb der nördlich der Kernstadt befindlichen Wohnbebauung zwischen der Theseusstraße im Norden und der Mellenbergstraße im Süden. Nördlich und östlich grenzt eine klassische Einfamilienhausbebauung an, im Süden schließt sich eine lockere Bebauung (Wohnhaus, Garagen) an, während im Westen Grünland und ein kleines Wäldchen auf einer ehemaligen Hausmülldeponie angrenzen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden derzeit als Weideland genutzt. Das Gelände steigt in nordöstlicher Richtung von ca. 276 m auf ca. 282 m üNN an.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 4.365 m² umfasst die Flurstücke 4/9 teilweise, 77/9 teilweise (tlw.), 260/3 tlw. sowie 285 in der Flur 4 der Gemarkung Alsfeld.

Die Flurstücke 77/9tlw, 260/3tlw. und 285 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Roden-berg V“. Der Bebauungsplan wird in diesem Teil von dem vorliegenden Bebauungsplan „Theseusstraße / Amstettener Straße“ ersetzt.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



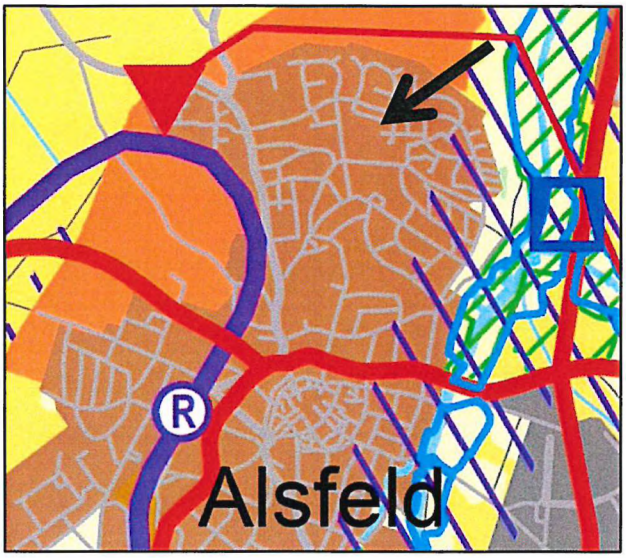
1.3 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargelegt, welcher das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung“ Bestand (dunkelbraun) darstellt.

Die Planung dient der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010

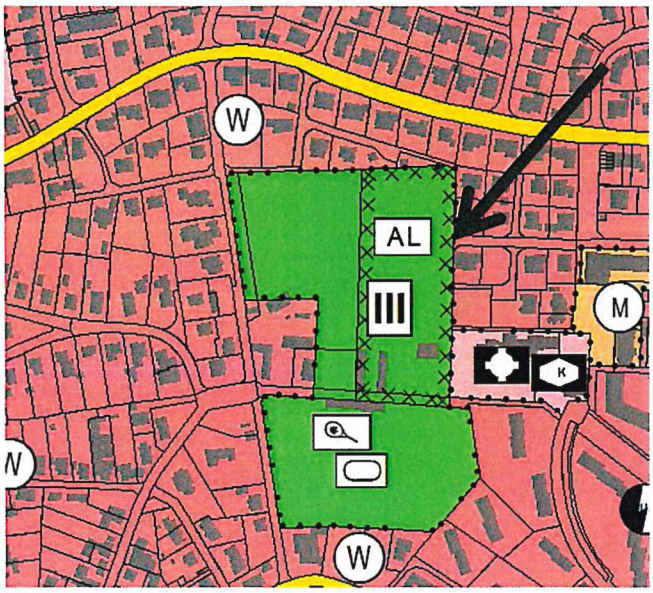


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage und Sportplatz sowie als Altlast dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) kann unter Hinweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

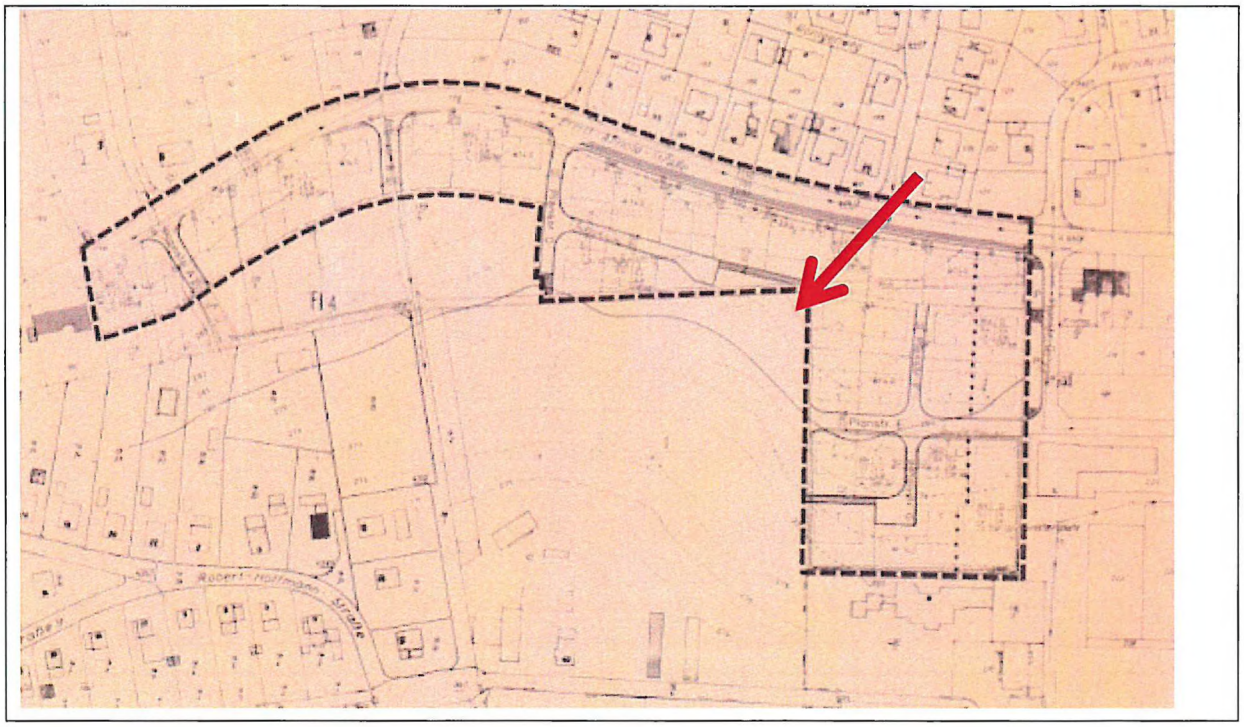


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Theseusstraße / Amstettener Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

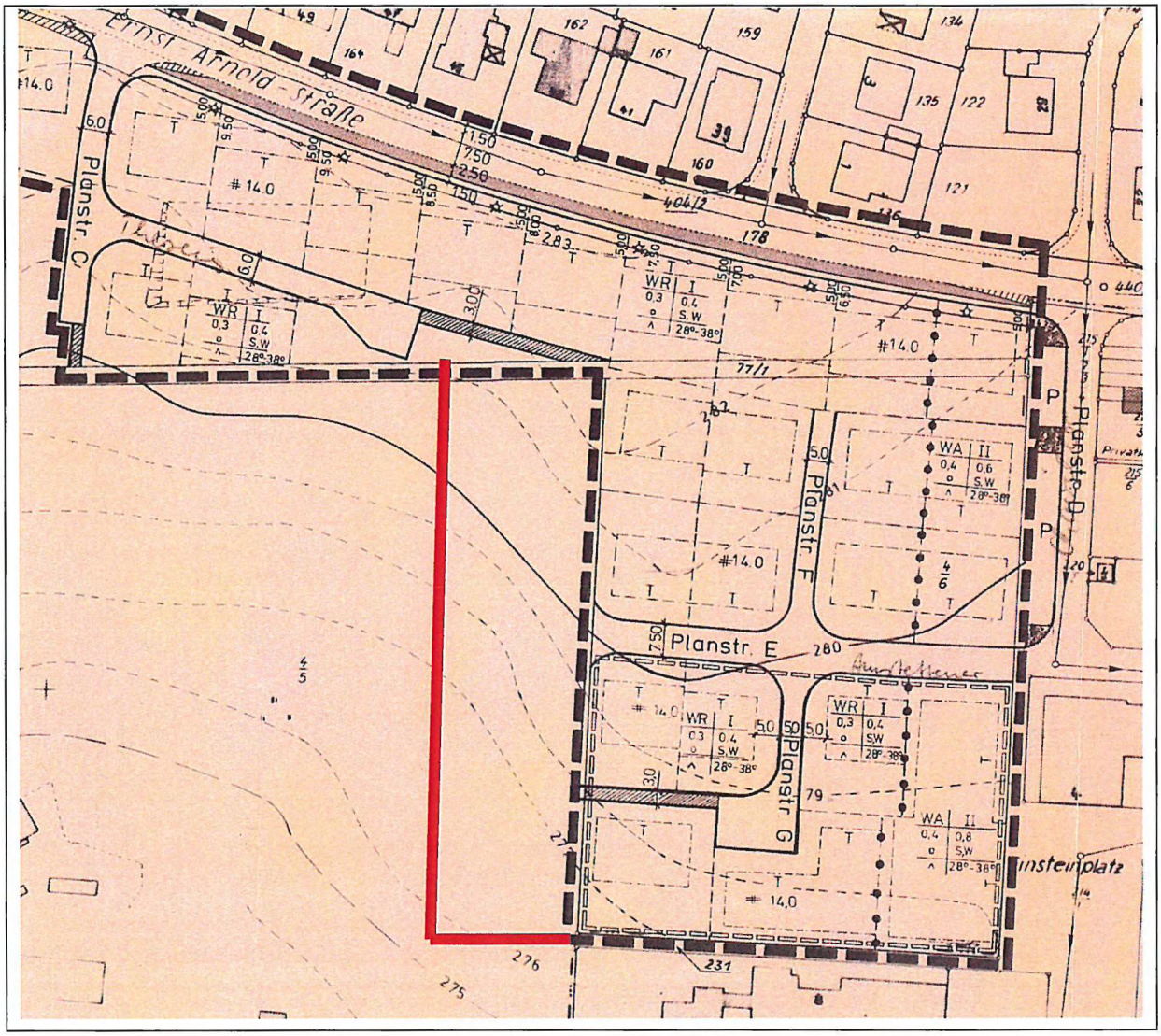
Abbildung 5: Übersichtskarte

Bebauungsplan Am Rodenberg V, genehmigt am 21.06.1983, Rechtskraft 18.07.1983



Der angrenzende Bebauungsplan weist angrenzend zum vorliegenden Plangebiet ein Reines Wohngebiet aus (§ 3 BauNVO). Diese Nutzungskategorie wird in der Planung übernommen und somit die bisherige Siedlungsentwicklung in der Nutzung und Siedlungsstruktur übernommen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird im Grundsatz übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse (Z = I) und die Bauweise (offene Bauweise) werden auf das neue Gebiet übertragen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 gesenkt, die Dachneigungen im Spektrum etwas erweitert, da sich die aktuelle Architektur u.a. im Zusammenhang mit den regenerativen Energien gegenüber dem Gebiet aus den achtziger Jahren deutlich verändert hat. Die textlichen Festsetzungen sind grundlegend überarbeitet und an das städtebauliche Erfordernis und die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst worden.

Abbildung 6: Ausschnittvergrößerung



Bebauungsplan Am Rodenberg V, genehmigt am 21.06.1983, Rechtskraft 18.07.1983

1.6 Sonstige informellen Planungen

Hierzu liegen keine Informationen vor.

1.7 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. Der vorliegende Plan stellt eine Entwicklung im Innenbereich im Sinne der o.g. gesetzliche Vorgaben dar. Die Fläche wurde bisher als Weide genutzt und besitzt daher keine maßgebliche Bedeutung für die Landwirtschaft.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	25.06.2020 Bekanntmachung: 11.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	14.12.2020 – 29.01.2021 Bekanntmachung: 05.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 09.12.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	**02.12.2021**

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Oberhessische Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der _Stadt Alsfeld.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Zum Vorentwurf ist seitens der Öffentlichkeit nur eine Anregung und Hinweis eingegangen, das Plankonzept wurde nicht geändert.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 diejeni-

gen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden:

Wohngebiet: 4.173 m² x 0,3 (GRZ) = 1.251 m²

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m².

Es liegen zudem keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass keine zusätzlichen Grundflächen mitzurechnen sind (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB).

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auch befinden sich in der Umgebung keine Störfallbetriebe.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass hier eine größere Baulücke im Innenbereich vorliegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

2. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die Übernahme der bisherigen Siedlungsstrukturen sowohl in der Art wie auch im Maß der baulichen Nutzung, um die vier Bauplätze in die bestehende Siedlungsflächenstruktur zu intergieren und eine homogene Weiterentwicklung des Siedlungskörpers zu gewährleisten. Geplant ist daher auch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 4 Bauplätzen. Mit dem Bebauungsplan wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die freie Fläche in der Ortslage geordnet und nachverdichtet. Der Bereich des Plangebietes ist im Norden, Osten und Südosten und Nordwesten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung durch die *Theseusstraße* und *Amstettener Straße* vorgegeben ist. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist bei der Konzeption nicht erforderlich. Das nördliche Grundstück wird über die Verlängerung der Wendeanlage der *Theseusstraße* mit einem Anliegerweg erschlossen, der auch das

Flurstück 272 erschließt. Ver- und Entsorgung, die Abfallentsorgung und das Erreichen der Grundstücke sind gewährleistet. Die beiden mittleren Grundstücke werden über die ausgebaute *Amstettener Straße* erschlossen, während das südliche Grundstück ebenfalls über einen Anliegerweg, der an die Wendeanlage der *Amstettener Straße* angeschlossen ist, erschlossen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Grundsatz vom angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, jedoch die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,3 gesenkt. Ziel dieser Festsetzung ist eine in Anlehnung an die Nachbarbebauung einheitliche Gebäudedimension zu bekommen, zumal die Bemessungsgrundlage für die GRZ und GFZ die Grundstücksgröße ist, die gegenüber den bestehenden Grundstücken etwas größer ist. Insofern ist eine Verkleinerung der GFZ sinnvoll. In Kombination mit der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten kann die klassische Einfamilienhausstruktur in diesem Bereich fortgesetzt werden.

Auch die Zahl der Vollgeschosse (Z = I) und die Bauweise (offene Bauweise) werden auf das neue Gebiet übertragen. Die Höhe der Gebäude wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit einer Traufhöhe (5,5m über Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden) reguliert, so dass sich die künftige Höhe der Gebäude in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen die homogene Höhenentwicklung im angrenzenden Gebiet fortsetzt. Die Dachneigungen werden im Spektrum etwas erweitert, da die aktuelle Architektur dies u.a. im Zusammenhang mit den regenerativen Energien erfordert. Gegenüber dem Baustil aus den achtziger Jahren kann sich die Dachlandschaft grundsätzlich verändern, die Höhenentwicklung bliebt aber einheitlich.

Die Grundstücksverfügbarkeit der Baugrundstücke sowie Erschließungswege ist derzeit gegeben. Die Baugrundstücke werden im Westen durch einen geschlossene Laubstrauchhecke mit Baumanpflanzungen eingegrünt und zur verbleibenden Weide abgegrenzt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung durch die *Theseusstraße* und *Amstettener Straße* ist vorgegeben. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist durch die Planung nicht erforderlich. Das nördliche Grundstück wird über die Verlängerung der Wendeanlage der *Theseusstraße* mit einem Anliegerweg erschlossen, der auch das Flurstück 272 erschließt. Ver- und Entsorgung, die Abfallentsorgung und das Erreichen der Grundstücke sind gewährleistet. Die beiden mittleren Grundstücke werden über die ausgebaute *Amstettener Straße* erschlossen, während das südliche Grundstück ebenfalls über einen Anliegerweg, der an die Wendeanlage der *Amstettener Straße* angeschlossen ist, erschlossen wird. Beide Straßen sind dann an die Hauptsammelstraße (Ernst-Arnold-Straße) und an weitere Verkehrsachsen an übergeordnete Straßen angeschlossen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlichen Umgebung, welche als reine Wohnbebauung zu charakterisieren ist. Die angrenzende Bebauung ist zudem im Bebauungsplan „Rodenberg V“ ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt. Es gelangt daher ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne § 3 BauNVO zur Ausweisung. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. In Bezug auf die Störempfindlichkeit bildet das WR das empfindlichste Baugebiet. Die Festsetzung als WR ist jedoch im Hinblick auf die Lage und Umgebung des Gebietes zweckmäßig. In direkter Nachbarschaft sind keine störenden Nutzungen vorhanden, die einer Festsetzung als reines Wohngebiet entgegenstehen könnten.

Allgemein zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht über § 1 Abs. 6 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans[1]. Auch Anlagen zur

[1] Abs. 3 der Vorschrift enthält jeweils die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Ausnahmebestimmung). Mit diesem Regelungstatbestand im Abs. 3 knüpft die Vorschrift an § 31 Abs.1 BauGB an, wonach von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden können, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich festgesetzt sind. Dies ist im vorliegenden Plan aber nicht der Fall. Somit sind die Nutzungen zunächst grundsätzlich ausgeschlossen.

Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nicht ausnahmsweise zugelassen. Der Ausschluss wird insbesondere mit der Kleinflächigkeit des Plangebietes, dem größeren Flächenbedarf dieser Nutzungen (z.B. für Parkplätze) sowie des hierdurch verursachten zusätzlichen Verkehrs begründet, der über die Zuwegungen nicht abgedeckt werden kann. Der Gebietscharakter ändert sich nicht, da das reine Wohngebiet im Regelfall ausschließlich dem Wohnen dient und dieser somit durch den Ausschluss der genannten Nutzungen nicht tangiert wird.

Weiterhin sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3[2]. fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht somit nicht ganz die Obergrenze gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, um zwar eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen aufgelockerten Übergang zu den bebauten Bereichen zu erzielen.

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

Die Zulassung einer Ausnahme ist somit an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden und ein Rechtsanspruch darauf besteht i.A. nicht. Aufgrund der Erschließung, der Zuschnitte und Größe der Grundstücke werden hier ausschließlich Wohnbaugrundstücke entstehen. Für Anlagen zur Kinderbetreuung dürfte die Erschließungsvoraussetzungen nicht gegeben sein.

[2] Rechenbeispiel: Grundstücksgröße 600m² - GRZ 0,3 = 180m² überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO (50%) = 90m² (nur durch die in § 19 Abs.4 Satz1 BauNVO genannten baulichen Anlagen). Somit dürfen bei dem Grundstück 270m² mit baulichen Anlagen überbaut /befestigt werden, verbleiben 330m², die als Grundstücksfreiflächen zu gestalten sind.

für das Reine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von GFZ = 0,3 fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß TF (= textliche Festsetzung) 1.1.2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

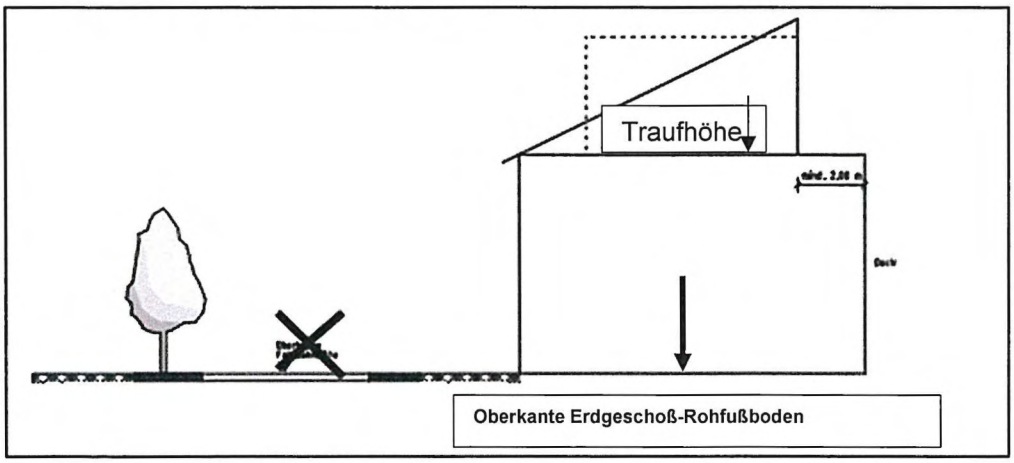
Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = I fest, sodass eine für die Ortslage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung (analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Rodenberg V“) angemessene Höhenentwicklung und Abstufung erreicht werden kann. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Traufhöhe begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Die Festsetzung der Bezugspunkte ist der nachfolgenden Übersichtsskizze zu entnehmen.

Abbildung 7: Bezugspunkt Traufhöhe bei Pultdächern und Staffelgeschossen



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 Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Für das Reine Wohngebiet wird eine Traufhöhe in Höhe von TH max. = 5,5 m aufgenommen (Bezugspunkte siehe Abb. 7). Durch die Festsetzungen der Traufhöhe wird außerdem die Eingeschossigkeit in den betroffenen Wohngebieten gewährleistet und ein einheitliches Ortsbild gewährleistet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Da ein großzügiges Baufenster über mehrere Grundstücke hinweg festgesetzt ist, wird die max. Gebäudelänge durch die geplanten Grundstücksgrenzen und den sehr genau festgelegten Grundstückszufahrten beschränkt. Hierdurch wird eine der städtebaulichen Umgebung angepasste Bebauung zugelassen, so dass z.B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser nicht zulässig sind.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Auf Grund der Örtlichkeiten und Grundstückszuschnitte sind über die textliche Festsetzung 1.2 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5m zur Erschließungsstraße einhalten, um noch zusätzlichen Parkraum zu schaffen und die Zuwegungen frei zu halten.

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt, damit den zukünftigen Bauherren bei ihrer Detailplanung noch genügend Spielraum für die Anordnung dieser Anlagen bleibt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich nach den üblichen Bestimmungen der HBO (§ 6 Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GarVO).

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Sicherung dieses Ziels wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt (TF 1.3). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird. Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet. Eine Mindestgröße für eine Wohnung ist planungs- und bauordnungsrechtlich nicht definiert.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Verkehrsflächen

Die insgesamt vier Baugrundstücke werden über vorhandene Straßen und Zufahrten erschlossen. Das südliche Grundstück wird über das Flurstück 285 erschlossen, welches bislang als Zuwegung zu den Weideflächen dient. Der Weg wird ist bereits asphaltiert. Die beiden mittleren Baugrundstücke werden über die *Amstettener Straße* erschlossen, während das nördliche Baugrundstück über den vorhandenen Erschließungsstich der *Theseusstraße* erschlossen wird. Die beiden Erschließungsstiche waren im Bebauungsplan „Rodenberg V“ lediglich als Gehweg festgesetzt. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen und der beabsichtigten Nutzung entsprechen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt. Demnach sind private Wege, Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken innerhalb des Reinen Wohngebietes in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen, um den Eingriff in den Boden- und Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminimierung und der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Es gilt im Westen der Grundstücke eine geschlossene Laubstrauchhecke zu pflanzen. Je 4m² gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 1 Obstbaum gemäß Planzeichen auf der Plankarte zu pflanzen. Pflanzliste siehe 4.13. auf der Plankarte. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen der Einbindung der neuen Gebäude in die städtebauliche Umgebung, welche durch eine typische Bebauung mit roten und grauen Sattel- und Walmdächern geprägt ist.

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.

Über die Festsetzung (2.1ff.) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen.

Für die Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) gilt: Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm), als Zeltdächer oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10°-25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) ist darauf zu achten, dass Einfriedungen offen zu gestalten sind (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen und eine Höhe von max. 1,80m nicht überschreiten, Artenliste siehe 4.13. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Festsetzungen wurde ebenfalls zur Sicherung von Freiflächen und einer gut verträglichen Wohnumfeldqualität getroffen. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Weiterhin sind Standflächen für Abfallbehältnisse mit einem Sichtschutz zu versehen.

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO) muss wie folgt ausgeführt werden: 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen (z.B. Rasen, Beete, Grabeland, etc.) anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.13 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die gemäß Plankarte vorzusehenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Des Weiteren sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen aus ökologischen und lokalklimatischen Gründen unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohnumfeldes.

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.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1.1 und 3.1.2 wird festgelegt, dass das im Reinen Wohngebiet auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 3,0 m³ als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen (Empfehlung, keine Festsetzung).

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Vorgabe des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes).

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (z.B. 25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von mind. 3m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Wohngebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben 4m³ Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. 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 das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, siehe auch Hinweis 4.8 auf der Plankarte. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vor-liegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Dem Planverfasser sowie der Stadt Alsfeld liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. 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.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch 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). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regegelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

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.

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und auch Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Künstliches Licht darf nur dahin strahlen, wo es unbedingt notwendig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden.

7.4 Schutzgebiete

Der Stadt Alsfeld und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

7.5 Biotopschutz

Siehe Ausführungen Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

8. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, die Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB oder auch die Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss von Stein- und Schottergärten in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.5.1 bis 1.5.2 und 2.3.1-2.3.2), die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 4 Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. 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. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes n der Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Hausanschlüsse) neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[3]:

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.

[3] 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.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

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, Untere Naturschutzbehörde

Bauleitplanung Forderung Niederschlagswasserbehandlung

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

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwassererhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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 innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird von einem Ingenieurbüro geprüft und kann aufgrund der bestehenden Leitungen gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke werden an die vorhandenen Abwasserleitungen im Bereich *Theseusstraße* und *Amstettener Straße* angeschlossen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Erschließung und Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wird von einem Ingenieurbüro geprüft.

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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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 Entwässerungsform hängt von den bestehenden Kanälen in den angrenzenden Erschließungsstraßen ab und wird geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen 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, Untere Wasserbehörde

Abwasser – Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation Alsfeld zurückzuführen.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altlastenflächen gehören zu einer ehemaligen Sandgrube bzw. Deponie, die rekultiviert wurde. Im weiteren Planungsprozess galt es eine Recherche zu dieser Thematik durchzuführen bzw. vor der Bebauung eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Vor Veräußerung und Bebauung der Grundstücke muss daher der Eigentümer*in ergänzend zur historischen Nutzungsrecherche vom Februar 2018 weitere Untersuchungen (orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen) vornehmen, um eine mögliche Nutzungsgefährdung für den Planungsraum und für die künftige Nutzung (Wohngebiet) ausschließen zu können. Dies erfolgte bereits durch eine umwelttechnischen Boden- und Bodenluftuntersuchung von 10.05.2019 durch das Büros Geonorm.

Ergebnis: Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung der Fläche als Wohngebiet und die Beurteilungswerte des HLUG Handbuches für Altlasten werden eingehalten. Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich für den Wirkungsbereich Boden → Mensch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen des Schutzgutes menschliche Gesundheit. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Gutachten.

Die Untersuchung wird den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan beigefügt und zusätzlich dem Regierungspräsidium Gießen zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Baugrund

Aufgrund des Baugrundes (Stichwort Sandgrube und Deponie) ist zum Bauantrag eine Baugrunduntersuchung vorzulegen, da eine ggf. statisch erforderliche Sondergründung erforderlich werden kann.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück 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 (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

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

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien> 600 m³ auf oder in den Boden verweise ich auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des BundesBodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 (GVBl. I Seite 652). Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschatzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HaltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: https://www.hlnuq.de/themen/altlasten/datus.html

Für den Planungsraum liegt folgender Eintrag in der Altflächendatei (AFD) vor:

AFD-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdungsbranchenklasse (1-5)	Status / Bemerkung
535.001.010-000.028	Vogelsbergkreis – Alsfeld/Alsfeld	UTM-Ost: 32519417,911 UTM-Nord: 5623239,694	Altablagerung: Ehem. Müllplatz mit Galvanikschlämmen, Hydroxydschlämmen und Hausmüll	4	bisher nicht historisch untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist derzeit nicht möglich

Im Februar 2018 wurde meiner Behörde das Ergebnis einer historischen Nutzungsrecherche vorgelegt, welches eine orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung empfiehlt. Weitergehende Unterlagen liegen mir nicht vor.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum, insbesondere im Hinblick auf ggf. migrierende Deponiegase) durchgeführt werden.

Hierzu empfehle ich zunächst Bodenluftuntersuchungen auf Permanentgase (Methan, Kohlendioxid, usw.), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) durchzuführen. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen. Zur Vermeidung unnötiger und ggf. kostenintensiver Verzögerungen im Bauablauf empfehle ich eine Beteiligung meines Dezernates im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen.

Deponiegase wie z.8. Methan oder Kohlendioxid können durch Wegsamkeiten im Untergrund, z.B. Poren, Klüfte, Rohrleitungen bzw. Leitungstrassen über erhebliche Strecken transportiert werden, ehe sie Schutzgüter erreichen u. bedrohen. Insbesondere wird Deponiegas dann problematisch, wenn es in geschlossene Räume eindringen kann und dort explosionsgefährliche, brennbare, toxische, erstickend wirkende oder stark riechende Gasgemische bildet.

Neben der historischen Nutzungsrecherche vom Februar 2018 wurden weitere Untersuchungen (orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen) vorgenommen, um eine mögliche Nutzungsgefährdung für den Planungsraum und für die künftige Nutzung (Wohngebiet) ausschließen zu können. Dies erfolgte bereits durch eine umwelttechnischen Boden- und Bodenluftuntersuchung von 10.05.2019 durch das Büros Geonorm.

Ergebnis: Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung der Fläche als Wohngebiet und die Beurteilungswerte des HLUG Handbuches für Altlasten werden eingehalten. Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich für den Wirkungsbereich Boden → Mensch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen des Schutzgutes menschliche Gesundheit. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Gutachten.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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.rpgiessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls Hinweise über das Vorhandensein eines Altablagerungsortes in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor.

Nach unseren Informationen und Informationen aus der Altflächendatei DATUS des HLNUG befindet sich in der Gemarkung Alsfeld, Flur 4 Nr. 4/11 unter Schl. Nr.: 535.001 .010-000.028 und den Koordinaten R: 3519500 und H:

5625050 ein registrierter Altablagerungsstandort (laut DATUS Müllplatz mit unbekannten Einlagerungen, vermutet werden u.a. Galvanikschlämme und Metallhydroxydschlämme). Ebenfalls unbekannt sind die von der Altablagerung eventuell ausgehenden Umweltgefahren (Deponiegas, Sickerwasseraustritt, Bodenkontamination) und die genaue Altablagerungsgrenze, so dass kein Schluss auf die tatsächliche Entfernung zur geplanten Wohnbebauung getroffen werden kann.

Es empfiehl sich daher eine stereoskopische Auswertung von Luftbildaufnahmen durchzuführen, die beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen in 65195 Wiesbaden, Schaperstraße 16 (E-Mail: luftbildarchiv@hvbg.hessen.de) erhältlich sind.

Zusätzlich sollte die Stellungnahme der zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Dez.: 41 .4 eingeholt werden. Bei den anstehenden Erdarbeiten sollte auf organoleptische Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) geachtet werden, bei deren zutage tretenden ist die zuständige Aufsichtsbehörde, das Regierungspräsidium Gießen, zu benachrichtigen. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Für die Abfallbehälteraufstellung und die Abfallbehälterentleerung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

11. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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. Aufgrund der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (analog des angrenzenden Wohngebietes) werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

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.

13. Denkmalschutz

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

14. 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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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. Beachtlich ist hierbei 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).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch gemäß der gestalterischen Festsetzung 2.1.1 die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

15. Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der Ortsrandlage an bestehenden Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Die Leitungen werden nach der Entwurfsoffenlage nachgetragen, sofern sie seitens der Leitungsträger im Rahmen des Beteiligungsverfahren gemeldet 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.

OsthessenNetz

Im Bereich der „Theseusstraße“ und der „Amtstettener Straße“ befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH. Die neu entstehenden Baugrundstücke können grundsätzlich an das vorhandene Erdgasversorgungnetz der RhönEnergie Osthessen GmbH angeschlossen werden.

OVAG Netz GmbH

Im Plangebiet sind 0,4kV-Kabel der ovag Netz GmbH verlegt Die Versorgung des im Planbereichs ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzwerkerweiterung erfolgen.

Wir bitten die Stadt Alsfeld bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld in Verbindung setzt.

16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Stadt Alsfeld davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „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 §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

2 - Begriffe
3 - Allgemeine Anforderungen
4 - Das Grundstück und seine Bebauung
5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
6 - Abstandsflächen und Abstände
13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu

beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Reine Wohngebiet (WR) und der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 sowie der max. zulässigen I Vollgeschossen und bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung 48 cbm/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet 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 aufgeführte 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“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen 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 beim Vogelsbergkreis festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden. Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit

Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i.V.m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführungen vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45ff oder § 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

18. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**4.365 m²**
Fläche des Reinen Wohngebietes	4.173 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	192m²

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 eine max. Versiegelung von 1.252 m² vor.

19. Anlagen und Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer 12/2021

Planstand: 02.12.2021

Projektnummer: 116515

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf Stadtplaner AKH / SRL

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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