

Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Nordeck

Begründung

Bebauungsplan

„Alte Mühle“ - 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 10.12.2021

Projektnummer: 21-2590

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

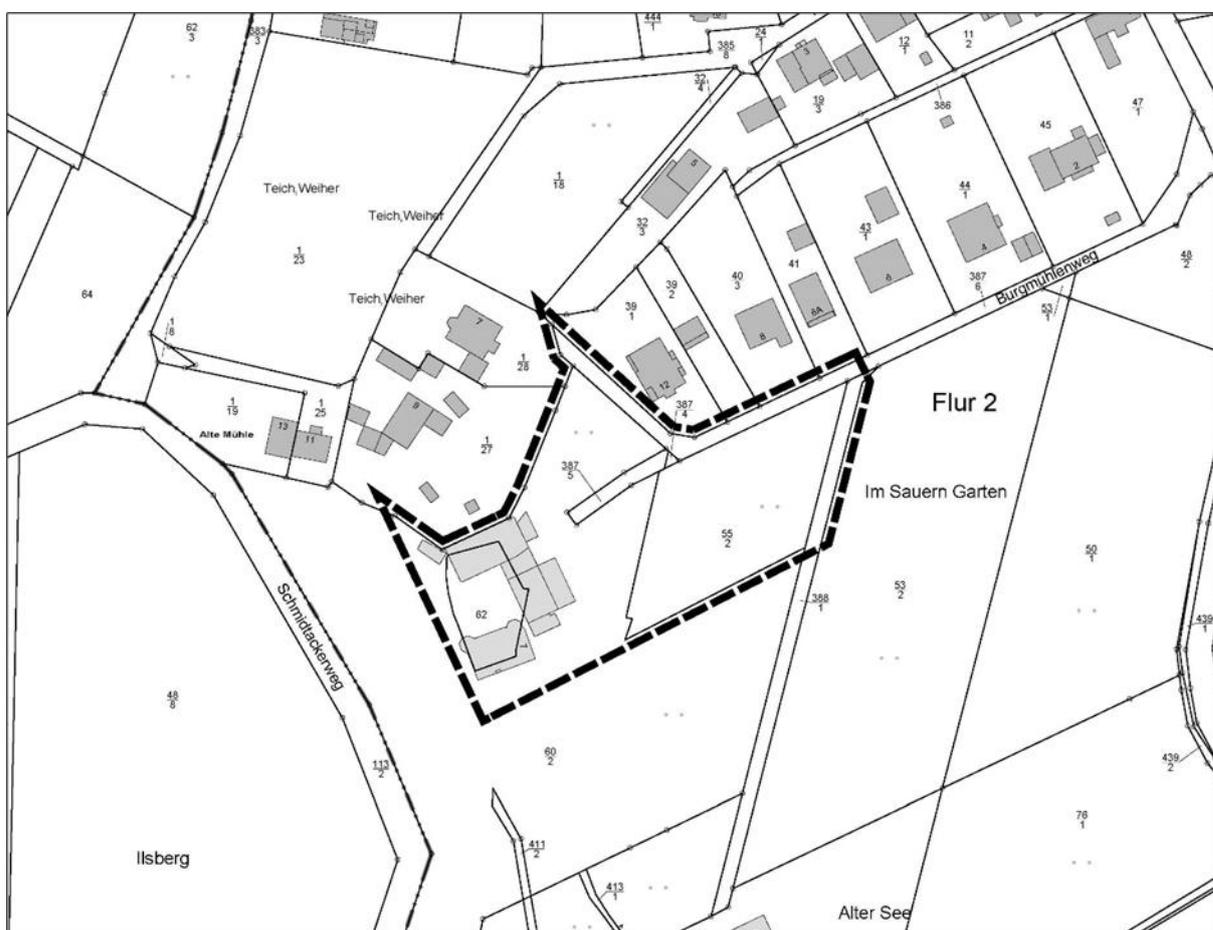
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Eingriffsminimierung (BauGB)	16
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ...	17
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Wasserrechtliche Festsetzung	18
7. Umweltprüfung und Umweltbericht	19
7.1 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise	20
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9.1 Überschwemmungsgebiet	21
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	21
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	23
9.4 Abwasserbeseitigung	23
9.5 Abflussregelung	24
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	25
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
11. Kampfmittel	26
12. Immissionsschutz	26

13. Stellplatzsatzung	26
14. Denkmalschutz	27
15. Gebäudeenergiegesetz	27
16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung	27
17. Bodenordnung	27
18. Flächenbilanz	27
19. Anlagen	28

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

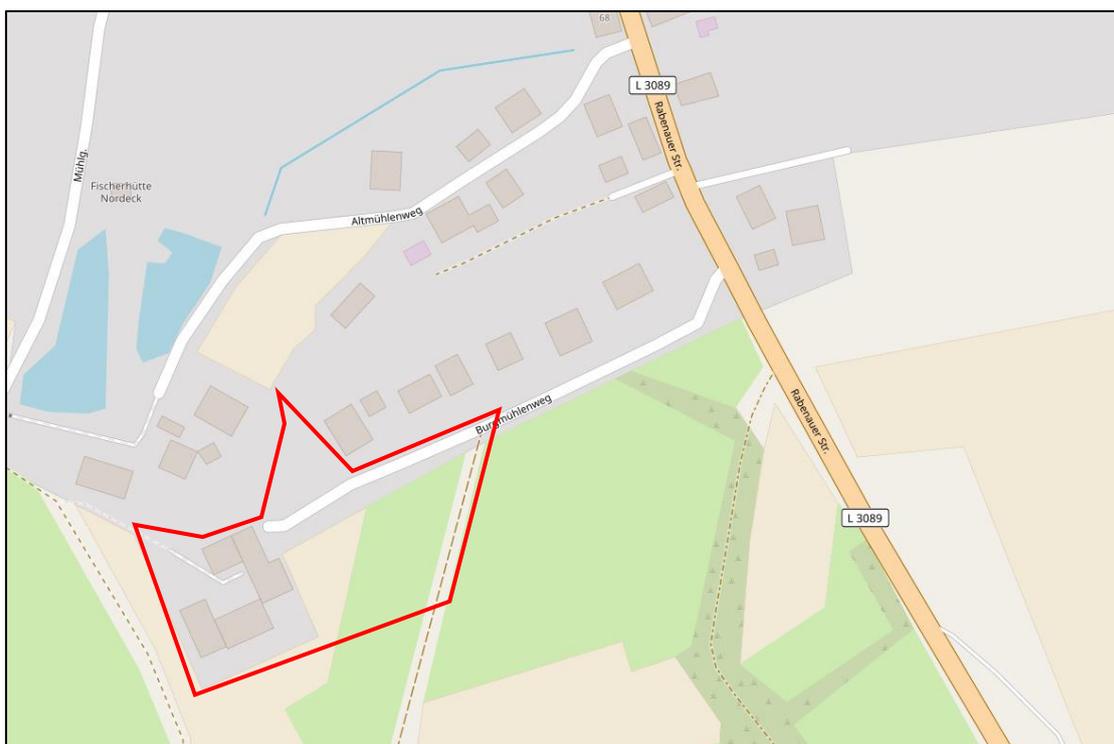
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 30.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Vorliegend soll der rechtsgültige Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus 2001 geändert und erweitert werden. Ein bisher ausgewiesenes Baugrundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan kann nicht umgesetzt werden. Anstelle dessen sollen im südöstlichen Bereich zwei Wohnbaugrundstücke ergänzt werden, die über den Burgmühlenweg bereits erschlossen sind. Hierdurch soll der Ortsrand in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung erhalten. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO im Osten des Gebietes und zur Sicherung des baulichen Bestandes die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO im Westen. Zudem werden als Ausgleichsflächen die Anpflanzung von Streuobstwiesen in die Planung mitaufgenommen.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu werten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist.

Abb. 2: Übersicht Plankarte



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nordeck, in der Flur 2, die Flurstücke 55/2, 60/2 tlw., 62, 387/4, 387/5, 387/6 tlw. sowie 388/1 tlw. Mit einer Fläche von insgesamt rd. 6.001 m².

Das Plangebiet grenzt nördlich des *Burgmühlenweges* an Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser an. Östlich und südlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland an.

Südöstlich des Plangebietes schließen zudem Baumbestände an. Nordwestlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes selbst wird derzeit als Grünland genutzt. Der westliche Teilbereich ist bereits durch Gebäude in Hofstruktur baulich geprägt. Westlich angrenzend an diese Bebauung verläuft ein in Stein eingefasster Wasserlauf (nicht im Kataster aufgeführt). Die Hofstruktur umgeben westlich und südlich Obstbaumbestände. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgegeben und die Gebäude dienen derzeit dem Wohnen. Der Teilbereich nördlich des *Burgmühlenweges* wird ebenfalls als Grünland genutzt. Hierauf sind im Bestand ebenfalls Obstbäume zu verorten.

Abb. 3: Weg und Baumbestand im Norden des Plangebietes



Abb. 4: Bestandsbebauung im Osten des Plangebiets



Abb. 5: Wasserlauf entlang der Hofbebauung

Abb. 6: Bisheriges Baugrundstück im Nordwesten des Plangebietes



Abb. 7: Blickrichtung Westen im Plangebiet

Abb. 8: Blickrichtung Norden auf das Plangebiet



Abb. 9: Einmündung in Burgmühlenweg, Blickrichtung Westen



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 10/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet zu einem Großteil ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1) dar.

Vorranggebiet für die Landwirtschaft 6.3-1 (Z) (K)

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

Von einem Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 ROG kann bei der Erweiterung des Bebauungsplans um weniger als 0,2 ha allerdings abgesehen werden. Denn es gehen keine raumbedeutsamen Funktionen der Landwirtschaft verloren.

Zudem wird kleinflächig mit weniger als 0,1 ha, südlich des *Burgmühlenweges*; ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes sowie den Großteil der im Westen bestehenden Hofstruktur wird ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Zudem wird ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Auf die Einhaltung der entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird an dieser Stelle hingewiesen.

Der *Burgmühlenweg* in Ortsrandlage in Verbindung mit der bestehenden Hofbebauung bilden den Rahmen zur Abrundung des Ortsrandes durch eine beidseitige Bebauung des *Burgmühlenweges*. Es

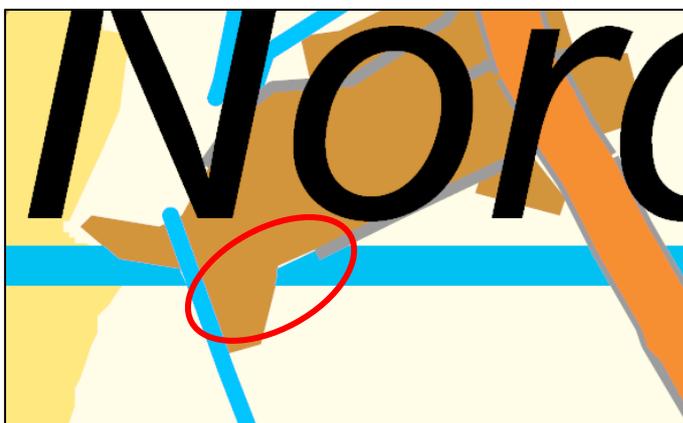
werden hierbei über das Vorranggebiet Siedlung hinaus nur kleinflächige Anteile des Vorranggebietes und Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen wird für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.7-2) sowie überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.4.2-2) dargestellt. Perspektivisch wird daher davon ausgegangen, dass die kleinflächige Inanspruchnahme der Fläche für die Landwirtschaft nicht den Zielen der Raumordnung entgegen steht.

Abb. 11: Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessen (Stand 2021)



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) aus 2008 stellt den Bereich der Bestandsbebauung als gemischte Baufläche Bestand dar. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht diese Darstellung der Planung zunächst entgegen. Aufgrund dessen erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

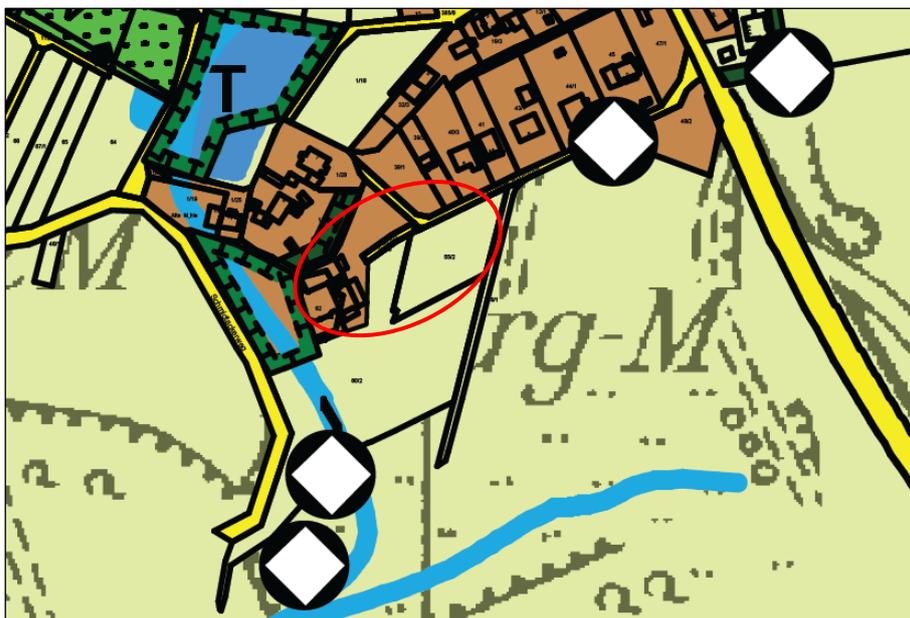
Östlich des Plangebietes und südlich des *Burmühlenweges* wird eine Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen, wodurch eine Weiterentwicklung der Ortslage bereits vorbereitet wird. Die Flurstücke 50/1

und 53/2 konnten zum jetzigen Zeitpunkt nicht für eine durchgängige Erweiterung des Baugebiets entlang des *Burmühlenwegs* mobilisiert werden.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich laut Darstellung des Flächennutzungsplanes Altablagerungen gemäß ALTIS und Ablagerungen gem. Landschaftsplan. Die Flächen liegen im Umfeld und deutlich außerhalb des Plangebietes.

Die bestehende Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes wird von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Satzung/festgelegte Ausgleichsflächen) umgeben. Diese sollen durch die vorliegende Planung aufgegriffen und fortgeführt werden. Hierzu werden im Plangebiet, im Bereich der bestehenden Baumstrukturen, Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Abb. 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) 2008



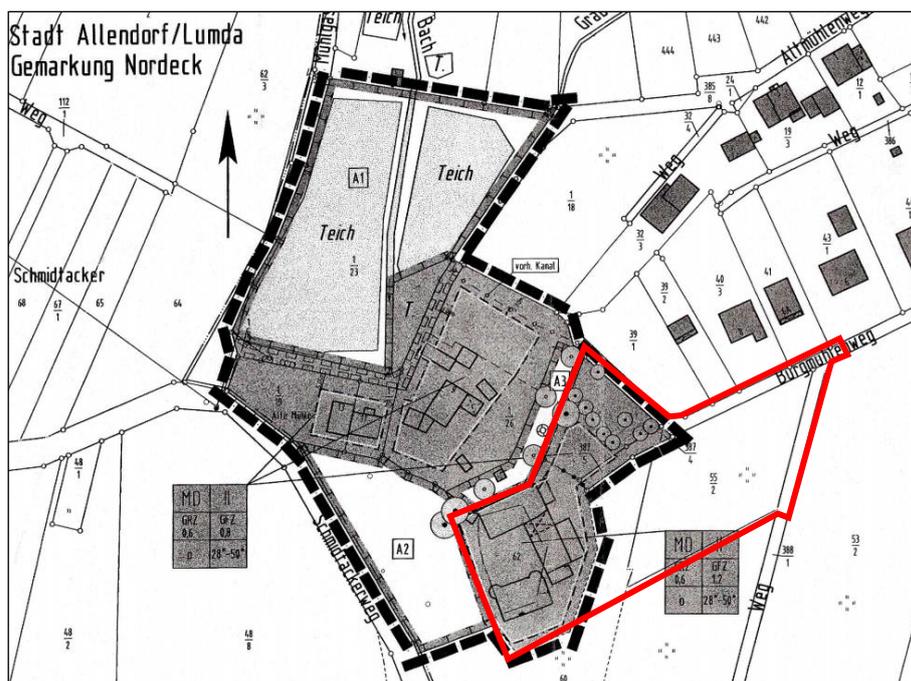
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus 2001 weist ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO aus. Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf eine offene und maximal zweigeschossige Bauweise. Zudem wird eine Dachneigung von 28°-50° festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 im nordöstlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Im westlichen Teil des Plangebiets, also für den Bereich der Bestandsbebauung im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung, ist eine GRZ=0,6 und GFZ=1,2 sowie Z=II festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden diese Festsetzungen im Bereich des baulichen Bestandes erhalten. Im Osten des vorliegenden Plangebietes wird zudem ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Dies geschieht auf Grundlage der direkt daran angrenzenden Wohnnutzung sowie dem vorliegenden Bebauungsabsichten für dieses Gebiet.

Ein bisher ausgewiesenes Baugrundstück im Norden des Geltungsbereiches erweist sich aufgrund seiner Kleinflächigkeit, den Verlauf einer Wasserleitung durch die Fläche und Beschattung durch die bestehenden Baumstrukturen als ungeeignetes Baugrundstück. Anstelle dessen werden mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes südlich des *Burmühlenweges* zwei Baugrundstücke geschaffen.

Abb. 13: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Mühle“ 2001



Östlich des Plangebietes ist nahegelegen eine als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesene Fläche zu verorten (siehe Abb.14). Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ von 1993. Für diese Fläche wird eine GRZ=0,3 und GFZ=0,5 sowie Z=II festgesetzt. Diese werden für das Allgemeine Wohngebiet der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgegriffen. Die zwischen den Gebieten bisher nicht beplanten Flächen hat die Stadt versucht zu mobilisieren, die Bereitschaft und Grundstücksverfügbarkeit war allerdings nicht gegeben.

Abb. 14: Bebauungsplan „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ von 1993



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 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird der vorhandene bauliche Bestand im Plangebiet weiterentwickelt und zur Abrundung des Ortsrandes beigetragen. Für die Wohnbaugrundstücke werden kleinflächig bisherige Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB in Anspruch genommen. Jedoch sind diese bereits über den *Burgmühlenweg* erschlossen. Zudem wird durch die bestehende bauliche Hofstruktur im Westen des Plangebietes und der ausgewiesenen Dorfgebietsfläche östlich des Plangebietes ein Rahmen eröffnet, der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung ausgefüllt wird. Östlich besteht dabei auch perspektivisch die Möglichkeit der Fortführung, um den Ortsrand weiter abrunden zu können. Die Flurstücke 50/1 und 53/2 konnten zum jetzigen Zeitpunkt nicht für eine durchgängige Erweiterung des Baugebiets entlang des Burgmühlenwegs mobilisiert werden. Es erfolgte hierzu eine Anfrage der Verwaltung bei den Eigentümern.

Aufgrund dessen und der Kleinflächigkeit der Neufächeninanspruchnahme wird davon ausgegangen, dass den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung nicht entgegengewirkt wird.

1.7 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	30.08.2021 Bekanntmachung: 16.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.12.2021 – 28.01.2022 Bekanntmachung: 16.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 13.12.2021 Frist: 28.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Allendorf (Lumda) in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin. Die Unterlagen werden auch zusätzlich auf die Homepage der Stadt eingestellt.

2. Städtebauliche Konzeption

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung befindet sich im Ortsteil Nordeck, südlich angrenzend an das bestehende Dorfgebiet (Verlängerung *Altmühlenweg*) sowie östlich des Schmidtackerwegs. Der Geltungsbereich erfasst den zu ändernden Bebauungsplan „Alte Mühle“ sowie zwei neue Bauplätze, die östlich daran angrenzen. Hierfür ist das Planziel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Für den westlichen Bereich mit der bestehenden Hofstruktur wird die bisherige Ausweisung als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO aufgegriffen und gesichert.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist nördlich der Verlängerung des *Burgmühlenweges* ein Baugrundstück ausgewiesen. An dieses östlich anschließend wird der Erhalt von zahlreichen Bäumen festgesetzt. Das benannte Grundstück ist für eine Bebauung ungeeignet. Dies begründet sich in der Kleinflächigkeit des Baufensters. Zudem wird die Fläche durch einen prägenden Baum nördlich verschattet und beeinträchtigt. Weiterhin verläuft mittig durch die Fläche (gemäß Darstellung in der Plankarte) eine Wasserleitung. Diese ist als weiterer Grund zu bewerten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung an dieser Stelle zurückzunehmen. Das Baugrundstück wird daher mit der vorliegenden Planung in den Osten des Gebietes, südlich des *Burgmühlenweges* verlagert. Als Entwicklungsoption werden hierbei zwei Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Der *Burgmühlenweg* ist in Ortsrandlage einseitig bebaut. Er bietet Potenzial für eine beidseitige Bebauung und Abrundung des Siedlungskörpers an dieser Stelle. Zudem wird durch die vorhandene bauliche Hofstruktur und die ausgewiesene Baufläche durch den Bebauungsplan *Altmühlenweg/Burgmühlenweg* aus 1993 im Südosten des *Burgmühlenweges* bereits ein perspektivischer Entwicklungsrahmen zur beidseitigen Bebauung aufgespannt. Hierin werden die Baugrundstücke des WA2 der vorliegenden Planung verortet

Die planerische Absicht des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird in der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung aufgegriffen und fortgeführt. Hierbei wird die nördliche Fläche im vorliegenden Geltungsbereich als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstweise ausgewiesen. Somit wird die Fläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes, welche Bäume zum Erhalt festsetzt, aufgegriffen und über das nun verlagerte Baufenster weiterentwickelt. Aufgrund der vorherrschenden Topografie, die stark nach Westen hin anfällt, wird dies ebenfalls angrenzend südliche des *Burgmühlenweges* ausgewiesen. Insgesamt werden somit die Bestandsbäume gesichert und die Flächen weiterentwickelt. Die

Hofstruktur ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits durch Obstbaumweisen eingerahmt, was hierdurch fortgeführt wird.

Das Plangebiet wird bestehend über den *Burmühlenweg* erschlossen. Durch die Planung wird geringfügig zur weiteren Auslastung dessen beigetragen. Da der *Burmühlenweg* im Bestand lediglich etwa 4 Meter Breite aufweist, wird zur Sicherung eine angemessene verkehrliche Erschließung die Breite im Geltungsbereich als Angebotsplanung auf 6 Meter erweitert. Zudem wird die bisherige Erschließungssituation durch eine Wendemöglichkeit am westlichen Ende des *Burmühlenweges* als Angebotsplanung optimiert. Die daran nach Westen anschließende bestehende Zufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger verständigen sich dabei auf eine Prüfung der Notwendigkeit des Ausbaus nach einer abgestimmten Zeitschiene.

Die Siedlungsstruktur und Nutzung der nördlich des *Burmühlenwegs* angrenzenden Wohnbebauung sollen maßgebend für die neu entstehenden Bauplätze aufgegriffen werden. Demnach wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Im Allgemeineren Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine GRZ=0,3 sowie eine GFZ=0,5 sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von Z=II festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage durch die Topografie dieser Baugrundstücke wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 Metern über der Oberkannte Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Folglich wird eine angemessene Bebauung im Kontext der Umgebung vorbereitet.

Das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 umfasst die bestehende bauliche Hofstruktur. Die Ausweisung als Dorfgebiet sowie das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt können die Grünflächen mit Baumbeständen gesichert und weiterentwickelt werden und angemessen nutzbare Bauflächen ausgewiesen werden. Als grünordnerische Maßnahme zur Ortsrandeingrünung ist zudem eine Anpflanzfläche am südlichen Plangebietsrand, also entlang der südlichen Baugrundstücksgrenzen, festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der baulichen Umgebung auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Bestand über den *Burmühlenweg* erschlossen. Aufgrund der geringen Breite von etwa 4 Metern, wird zur Optimierung der Erschließungssituation, eine Wendeanlage und eine Verbreiterung des *Burmühlenweges* auf 6 Meter als Angebotsplanung aufgenommen. Hierdurch soll dem Wenden auf den Grundstücken der Anwohner entgegengewirkt werden. Die Zufahrt zur baulichen Hofstruktur im Westen des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan aus 2001 ist diese ebenfalls nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Über den *Burmühlenweg* besteht Anschluss an die Rabenauer Straße/ L 3080 zu angrenzenden Ortslagen. Zudem besteht in 350 Metern Entfernung fußläufig Anschluss an den ÖPNV über die Buslinien 371 und GI 55.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden aufgegriffen und zum Erhalt festgesetzt.

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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ von 2001 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Dorfgebietes** i.S.d. § 5 BauNVO. 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. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Zudem wird über die textliche Festsetzung 1.1.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Aufgrund der Ortsrandlage und der direkt angrenzenden Wohnbebauung werden somit diese eher großflächigen Nutzungen ausgeschlossen, sodass

eine hohe Wohnumfeldqualität erwirkt wird und bestehen bleibt. Dies begründet sich zudem in der angrenzenden Wohnbebauung.

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind über die textliche Festsetzung 1.1.2 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. D.h., dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in der Vorbereitung einer hohen städtebaulichen Qualität der Wohnnutzung im Geltungsbereich. Zudem werden diese Nutzungen aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ausgeschlossen. So werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrs mit sich bringen würden, was auf Grundlage der Bestands- sowie der geplanten Erschließung unverhältnismäßig wäre.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit entsteht für die Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Anordnung auf dem Grundstück.

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern (TF 1.3.2). Die genannte Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt. Zudem dienen sie der Verbesserung des innerörtlichen Lokalklimas sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität.

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 Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für das Dorfgebiet übernommen. Für eine harmonische Entwicklung am Ortsrand werden für das Allgemeine Wohngebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ von 1993 herangezogen und ergänzt.

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.

Im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 (MD 1) wird eine **GRZ= 0,6** festgesetzt. Dieser Wert wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 (WA 2) wird eine **GRZ=0,3** festgesetzt. Die Festsetzung liegt unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, bietet jedoch ausreichend Handlungsspielraum für die Ausgestaltung der Bebauung. Der angrenzende Bebauungsplan „Altmühlenweg/ Burgmühlenweg“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Bebauung südlich des Burgmühlenweges. Vorliegend wird die GRZ=0,3, wie in diesem angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt. Auch gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung wird somit eine angemessene Ausnutzung der Fläche, sowie ein sparsamer Umgang mit dem Boden erwirkt.

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 im MD1 bis zu einer GRZ=0,8 und im WA 2 bis zu einer 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.

Für das MD1 wird eine **GFZ=1,2** festgesetzt. Dies wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und folglich der bauliche Bestand gesichert.

Für das WA 2 wird eine **GFZ=0,5** festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Dimensionierung des künftigen Ortsrandes, auch im Hinblick einer harmonischen Weiterentwicklung der umgebenden Wohnbebauung, vorbereitet. Zudem wird so die Festsetzung des Bebauungsplanes „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ aus 1993 aufgegriffen, welcher westlich des vorliegenden Geltungsbereiches und ebenfalls südlich des *Burgmühlenweges* eine Baufläche als Dorfgebiete ausweist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen

Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen (TF 1.1.4). Dies wird als textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan aufgegriffen.

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.

Ausgehend der umgebenden Wohnbebauung, sowie den Festsetzungen in den rechtsgültigen Bebauungsplänen „Alte Mühle“ aus 2001 und Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ aus 1993 werden **Z=II** Vollgeschosse für das MD 1 und WA 2 festgesetzt. Hierdurch wird zu einer an der Umgebung orientierten Höhenentwicklung beigetragen.

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 der zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Aufgrund der exponierten Lage durch die Topografie der Fläche, wird für das WA2 eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von **8,5 Metern** über dem unteren Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt (TF 1.1.3). Hier werden, gegenüber der Bestandssicherung des MD1, gezielt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau geschaffen. Daher wird die maximale Höhe der Gebäude begrenzt, um eine angemessene Dimensionierung am Ortsrand und eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden angrenzenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierdurch wird eine gewisse Varianz in der Ausnutzung und Anordnung innerhalb des Grundstücks geschaffen. In Anlehnung an die Ausweisung des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird im nordöstlichen Bereich des Dorfgebietes die Baugrenze zu den Bestandsgebäuden hin zurückgenommen. Somit bleibt die Dorfgebietsfläche des ehemaligen Baugrundstückes nur teilweise erhalten, um eine Bebauung durch Nebenanlagen oder

Garagen als Entwicklungsoption zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung der Baugrenze wird zur planerischen Absicht beigetragen, dass Baugrundstück zurückzunehmen und dafür die Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters im MD 1 der Sicherung des baulichen Bestandes. Die Baugrenzen im WA 2 orientieren sich an der umgebenden Bebauung, sodass eine Bebauung vorbereitet wird, die sich bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen in die Umgebung einfügt. Die Bebauung soll dabei auf den nördlichen Bereich der Grundstücke konzentriert werden, um einen der Ortsrandlage angemessenen Übergang in die Landschaft zu erwirken.

4.4 Eingriffsminimierung (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (TF 1.3.2). Durch die Versickerung wird der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermindert. Diese Festsetzung wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan aufgegriffen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3.1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese ausgewiesen.

Maßnahmen: Auf der Fläche sind je 100 m² ein regionaltypischer halb- oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 14-16 cm. Der Bestand kann dabei angerechnet werden.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Durch diese Festsetzung wird der Baumbestand der gekennzeichneten Flächen aufgegriffen und weiterentwickelt. Die bauliche Hofstruktur im Westen des Plangebietes ist bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes von Obstbäumen eingerahmt. Die in der vorliegenden Planung ausgewiesene Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobst nördlich des *Burmühlenweges*, ist bereits zum Großteil durch den rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen festgesetzt. Einige der Bäume sind derzeit nicht mehr auf der Fläche vorzufinden. Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung wird diese grundlegende planerische Absicht wieder aufgegriffen und weiterentwickelt. Infolgedessen erfolgt die Rücknahme des kleinflächigen Baugrundstückes des rechtsgültigen Bebauungsplanes in diesem Bereich und die Ausweisung des Entwicklungszieles Streuobst. Die Flächen für Wohnbebauung werden durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes südlich des *Burmühlenweges* verlegt.

Zudem werden gemäß der Plankarte zwei vorhandene Bäume im Norden und Nordwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Somit können diese gesichert werden. Insbesondere der Baum, welcher an der Grenze der festgesetzten Streuobstwiese zu verorten ist, wirkt durch seine Größe gebietsprägend.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit wird gemäß Plankarte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der vorhandenen Wasserleitung zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) und Baumpflanzungen freizuhalten (TF 1.4).

Durch den jeweils 2 Meter breiten und gemäß Plankarte festgesetzten Schutzstreifen wird die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Wasserleitung sichergestellt. Da diese durch die Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstweise führt, ist sie von Baumpflanzungen freizuhalten.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen (Siehe Empfehlung Artenauswahl) (TF 1.5).

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des WA 2 sind Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Hierdurch wird der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und zudem zur Ortsrandeingrünung, d.h. zu einem harmonischeren Übergang in die freie 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 Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Umgebung werden hierzu Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung, Gestaltung der Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

Dachgestaltung

Über die textliche Festsetzung 2.1.1 wird die Dachgestaltung im Plangebiet geregelt. Zum Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft der bestehenden angrenzenden Siedlungsstruktur werden dabei die vorhandenen Strukturen, d.h. Sattel-, Pult- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdach) sowie Zeldächer, aufgegriffen und zugelassen. Um zusätzlich eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Baustiels im Plangebiet zu ermöglichen, sind zudem Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig, insofern diese dauerhaft extensiv begrünt werden.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind abweichend auch Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Diese Festsetzung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und dient zudem der Verbesserung des Lokalklimas. Sie ist aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus 2001 übernommen.

Über die textliche Festsetzung 2.1.2 wird zur harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers zusätzlich die Farbe der Dacheindeckungen geregelt. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur

aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte ausdrücklich zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen

Um eine übermäßige Trennwirkung zu vermeiden sind bei Neuanlage offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten (TF 2.2.1). Diese Festsetzung orientiert sich an den Regelungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

TF 2.2.2: Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Die Neuanlage bezieht sich auf den Zeitpunkt ab der Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

TF 2.3.1: 100 % der Grundstücksfreiflächen ¹(= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind bei Neuanlage als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Pro Grundstück gilt es ergänzend mindestens 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 1 Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste der TF). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

TF 2.3.2: Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

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

Flächige Schotterschüttungen werden für das Ziel der Gestaltung von natürlichen Grundstücksfreiflächen als entgegenwirkende Elemente ausgeschlossen.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das

¹ Exemplarisch kann bei einer Grundstücksgröße von 792 m² im WA2 bei einer GRZ=0,3 eine Fläche von 238 m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere GRZ = 0,15 mit 119m² (=GRZII) zulässig. Als Grundstücksfreifläche verbleiben somit 436m², von denen 130m² zu bepflanzen sind.

Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden (TF 3).

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. 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.

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

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

7.1 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor (§ 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG). Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne des Klimaschutzes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie verweisen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden Festsetzungen getroffen, die der Klimaanpassung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation dienen. Insgesamt sind hierzu

die Sicherung und Weiterentwicklung des Baumbestandes durch die Streuobstwiesen, die Anpflanzungsflächen, die naturnahe Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Begründung von Dachflächen von Carports etc. anzuführen. Durch diese Maßnahme wird der natürliche Wasserkreislauf trotz des Eingriffs bestmöglich beibehalten, die Versiegelung begrenzt und das Grünvolumen gestärkt.

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 ein bis zwei zusätzliche Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist im Bestand zu prüfen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets (WA2) sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen teilweise 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 eines Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB (WSG Br. 1 und 2, Mainzlar). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen 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 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 möglich²:

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

² 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.

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.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befindet sich ein Wasserlauf im Westen des Plangebietes. Dieser ist in Stein eingefasst und verläuft unmittelbar westlich angrenzend der bestehenden Hofbebauung.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Der eingefasste Wasserlauf befindet sich im Westen des Plangebietes. Der Wasserlauf wird nicht als Grabenparzelle im Kataster geführt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Wasserlauf ist nicht im Kataster aufgeführt und befindet sich direkt angrenzend der Bestandsbebauung.

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 geprüft, sodass zum Entwurf weitere Informationen aufgeführt werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem entsorgt. Aufgrund der Festsetzungen der Retentionszisternen, sowie Versickerungsfähigen Belägen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Einleitung von Niederschlagswasser minimiert. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße *Burgmühlenweg* werden hinsichtlich ihrer Kapazität zum Entwurf überprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem entsorgt. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße *Burgmühlenweg* werden hinsichtlich ihrer Kapazität zum Entwurf überprüft.

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 Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 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. 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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von 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 heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

11. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit vorliegend nicht zu erwarten.

13. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).

14. 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 Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

15. Gebäudeenergiegesetz

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. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. Die Nutzung der Solarenergie ist dabei ausdrücklich zulässig.

16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht 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	6.001 m²
Fläche des Dorfgebietes MD1	1993 m ²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2	1689 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobst)	1.402 m ²
Verkehrsflächen	919 m ²

19. Anlagen

- Umweltbericht, Christian Gropp / M.Sc. Biologie, 03.11.2021

Planstand: 10.12.2021

Projektnummer: 21-2590

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

S.Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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