



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Ortsteil Freiensteinau

Begründung

zum Bebauungsplan „An der Steingasse“

Satzung 03 / 2018

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

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

Inhalt:

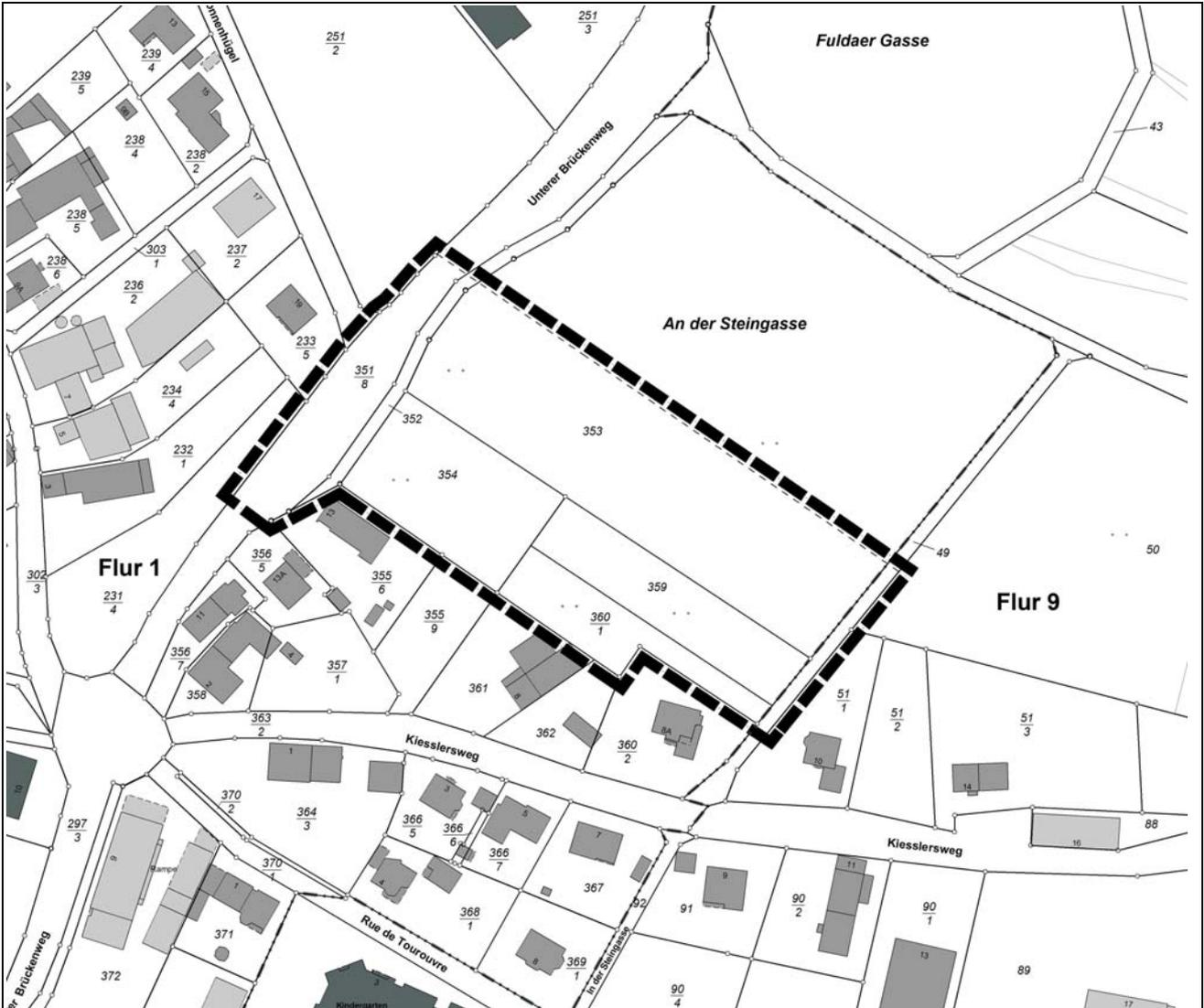
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	3
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Größe, Lage, Nutzung	4
1.4	Planerische Vorgaben	5
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3	Änderungen zum Entwurf	7
2.	Ziele des Bebauungsplanes	8
3.	Innenentwicklung, Nachverdichtung, Leerstand, Baulücken	8
4.	Inhalt und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung (BauNVO)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB und BauNVO)	10
4.3	Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (BauGB i.V.m. HBO)	12
4.4	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	13
4.5	Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen	14
5.	Landschaftspflege und Naturschutz	15
5.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	16
5.2	Artenschutz und Schutzgebiete	16
6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
6.1	Überschwemmungsgebiet	17
6.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
6.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	19
6.4	Abwasserbeseitigung.....	20
6.5	Abflussregelung	21
6.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	21
7.	Erschließung, Infrastruktur, Brandschutz.....	21
7.1	Erschließungsstraßen und landwirtschaftliche Wirtschaftswege.....	21
7.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	22
7.3	ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)	22
7.4	Wasserversorgung.....	23
7.5	Abwasserentsorgung	23
7.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	23
7.7	Brandschutz.....	24
8.	Bodenordnung	25
9.	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz	26
10.	Denkmalschutz	27

11. Immissionsschutz..... 27

12. Erneuerbare Energien 28

13. Kosten..... 29

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet (ohne externe Ausgleichsfläche)



ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Der Bebauungsplan „An der Steingasse“ wurde bereits im Jahr 2005/2006 als Satzung beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die auch genehmigt und dementsprechend bekannt gemacht wurde. Allerdings ist die Veröffentlichung der Satzung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 BauGB nicht erfolgt. Die nachträgliche Bekanntmachung (nach 10 Jahren) nach dem Satzungsbeschluss ist aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Hinzukommt, dass die grundlegende Novellie-

rung des BauGB aus dem Jahr 2007 besagt, dass zu jedem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht zu erstellen ist. Aufgrund dieser Tatsache sind die Beteiligungsschritte gemäß § 3 und § 4 BauGB erneut durchzuführen.

Die sich gegenüber dem Jahr 2006 geänderte Nachfragen nach Baugrundstücken sowie raumordnerische Vorgaben bezüglich der zulässigen auszuweisenden Siedlungsflächen, haben dazu geführt, dass der räumliche Geltungsbereich auf den südlichen Abschnitt begrenzt wird. Gleichzeitig wird das bisherige Plankonzept geringfügig modifiziert sowie die Grundstücke und die Erschließung angepasst.

Außerdem werden die bisher drei ausgewiesenen externen Kompensationsflächen durch eine neue Zuordnung zu einer neuen Maßnahme im Bereich Ober-Mooser Teich der Gemeinde Freiensteinau ersetzt. Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

In der Summe der genannten Ausführungen erfolgt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im zweistufigen Planverfahren mit Umweltprüfung.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um ortsansässigen Bauwilligen die Möglichkeit des Grunderwerbs zu geben. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Freiensteinau gegeben, da die vorhandenen Baulücken und der Leerstand mobilisiert wurden und mittlerweile in diesem Segment keine Potentialflächen mehr bestehen.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	15.12.2016 Bekanntmachung 25.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	30.01.2017 – 24.02.2017 Bekanntmachung: 25.01.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 27.01.2017 Frist 24.02.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	14.12.2017 – 19.01.2018 Bekanntmachung: 06.12.2017*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 12.12.2017 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	01.03.2018

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Freiensteinau (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau).

1.3 Größe, Lage, Nutzung

Lage: Nordöstliche Ortslage, angrenzend an die Straße Unterer Brückenweg

Flurstück / Flur: Flurstücke Nr. 351/8 tlw., 352 tlw., 353/3 tlw. (bei diesem Flurstück wurde außerhalb des künftigen Geltungsbereiches nach dem Aufstellungsbeschluss eine Grundstücksteilung vorgenommen, in

der Übersichtskarte auf Seite 3 ist noch die alte Bezeichnung 353 zu erkennen), 354, 359 und 360/1 alle in der Flur 1 und in der Flur 9, Nr.49 tlw., Gemarkung Freiensteinau.

Exposition: Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab.

Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)

Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (rot gekennzeichnet)



1.4 Planerische Vorgaben

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

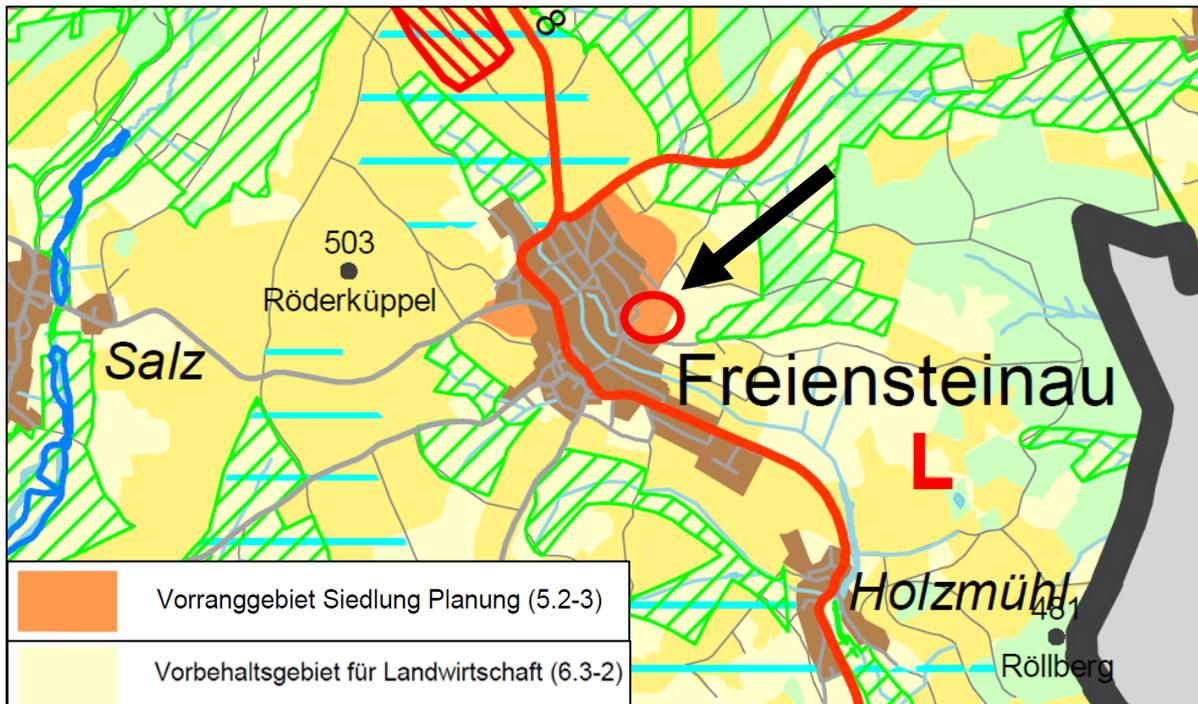
Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (siehe Abbildung 3) ist das Plangebiet vorwiegend als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt. Im östlichen angrenzenden Bereich ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen.

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

Hinweis RP Dez.31:

Gemäß Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung von bereits bebauten

Flächen zu decken. Die Gemeinde Freiensteinau hat gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde nachvollziehbar dargestellt, dass verschiedene Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand erfolgt sind und im Bereich der Kerngemeinde keine erheblichen Baulücken mehr bestehen bzw. mobilisiert werden können.

Abb. 3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

genordet, ohne Maßstab

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Freiensteinau hatte das Plangebiet bisher als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Plangebietes erfolgte bereits 2006 im Parallelverfahren und wurde auch genehmigt und dementsprechend bekannt gemacht. Folglich stellt der wirksame Flächennutzungsplan nach der Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dar.

1.4.3 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden in der Plankarte folgende Änderungen vorgenommen:

1. Leichte Verschiebung des Baufensters.
2. Ergänzende Firsthöhenbeschränkung bei Flachdächern (7,00m).
3. Ergänzende Festsetzung eines Sockelbereiches von max. 50cm.
4. Sicherung des Feldgehölzes im Westen des Plangebietes.
5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und Hinweise

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, das Plangebiet wie bereits im Jahr 2006 als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Erschließung wurde optimiert und an die jetzige Größe des Plangebietes angepasst. Die Planstraße A verbindet die Straße *Unterer Brückenweg* mit dem östlich befindlichen landwirtschaftlichen Weg, der zur optimalen Erschließung des Wohngebietes entsprechend verbreitert und nach Norden hin verlängert wird. Somit kann langfristig auch der nördliche und in Perspektive auch die nordöstlichen Bereiche erschlossen werden. Im Zuge der optimierten Erschließung haben sich auch die Grundstückseinteilung und Zuschnitte leicht verändert. Mit einer bebaubaren Tiefe von ca. 19m und 20m besitzen alle Grundstücke eine angemessene Grundstücksgröße. Im östlichen Bereich der Parzellen 359 müssen die bisher ausgewiesenen Baugrenzen an die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) angepasst werden.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden an aktuelle gesetzliche Grundlagen angepasst. So wird die Traufhöhenfestsetzung herausgenommen und stattdessen wird die Firsthöhe mit dem Bezugspunkt Erdgeschoss Rohfußboden festgelegt. Dies ermöglicht eine etwas flexiblere Gestaltung der Geschosse im Hangbereich. Die übrigen städtebaulichen Vorgaben werden weiterhin beibehalten, so dass eine erneute Begründung der Festsetzung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Änderung des Baustils in den letzten zehn Jahren wurden jedoch die gestalterischen Festsetzungen stark modifiziert und auf die aktuellen Bauvorhaben angepasst.

Die bisherigen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen des vorliegenden Bebauungsplanes „An der Steingasse“ gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet wurden, werden geändert. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich des Naturschutzgebietes „Ober-Mooser Teich“ ausgewiesen werden.

3. Innenentwicklung, Nachverdichtung, Leerstand, Baulücken

Im Zuge der Klimaschutznovelle 2011 und der Innenentwicklungsnovelle 2013 sollen die Gesetzesänderungen und -vorgaben die Urbanität und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne gerade auch im baukulturellen Hinsicht steigern, die Identität der Bürger mit ihren Kommunen stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend vermeiden. Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächen-Neuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, schreibt der § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ergänzend ordnet § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch an, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche besonders zu begründen. In diesem Zusammenhang verweist der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf die Agrarschutzklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Gemeinde Freiensteinau im Bereich des Bebauungsplanes „Steingasse“ schon bereits geplante Siedlungsflächen in Anspruch nehmen muss.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein bereits durchgeführtes und abgeschlossenes Bauleitplanverfahren, so dass die Baufläche an sich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und in der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes schon als Siedlungsfläche ausgewiesen wurde. Somit erfolgte bereits grundsätzlich eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange zu dem Plangebiet, dem Vorhaben und dessen Lage. Somit ist auch schon die Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen in den bisherigen Verfahren thematisiert und begründet worden. Gegenüber der bisherigen Planung wurde das Plangebiet deutlich reduziert und somit auch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen verkleinert. Auch die Ausgleichsmaßnahmen werden nicht mehr auf lw. Nutzflächen durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wurde die Thematik der Siedlungsflächenentwicklung sowie des Leerstandes und der Baulückenmobilisierung bei der Gemeinde und dem RP angesprochen, mit dem Ergebnis, dass aufgrund des derzeitigen fehlenden Leerstandes und Baulücken, das Baugebiet trotz Überschreitung der Siedlungsflächenkontingente entwickelt werden kann. Die Gemeinde hat gegenüber dem Regierungspräsidium dokumentieren können, das derzeit in der Kerngemeinde Baulücken und Leerstand nicht bestehen bzw. nicht mobilisiert werden können. Mit dem derzeit laufenden Bauleitplan *Am Brühl* werden im Verfahren nach § 13a BauGB noch einmal 2 Baugrundstücke innerorts beplant und entwickelt.

Die Tabelle für die Ermittlung der Ausschöpfung des Wohnsiedlungsbedarfes des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird für Freiensteinau mit 5 ha angegeben. Nach aktueller Überprüfung der Bebauungspläne, die seit dem 31.12.2002 Rechtskraft erlangt haben, hat das Regierungspräsidium festgestellt, dass nach Rechtskraft der vorliegenden Planung 3,7 ha des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs ausgeschöpft sind. Mit Schreiben vom 19.01.2018 wurde der Kommune mitgeteilt, dass bis 2020 noch 1,3 ha zur Verfügung stehen. Somit liegt die Größe des Bebauungsplanes im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsflächenentwicklung.

Ergänzend zur Begründung des Bebauungsplanes wird die auf dem Ortstermin beim Regierungspräsidium Gießen am 7. April 2017 aufgezeigte Kartendarstellung bezüglich der Baulücken und des Leerstandes sowie Ausführungen zur Mobilisierung in den Verfahrensunterlagen ergänzt.

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen aus dem Jahr 2006 optimieren. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

4.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB und BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Hinzu kommt die Festsetzung zur offenen Bauweise, mit der insbesondere erreicht werden soll, dass die den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (Nr. 1 und Nr. 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen sowohl für Allgemeine Wohngebiete. Mit der reduzierten GRZ wird somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht, welche der Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand gerecht wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (Nr. 1 und Nr. 2) die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest.

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

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 den gesamten Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann

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 Allgemeinen Wohn- und Mischgebiets im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt für das Baugebiet WA Nr. 1 auf ein Maß von **FH_{max.} = 8,5 m** und für das WA Nr. 2 auf ein Maß von **FH_{max.} = 9,5 m** Die Firsthöhe wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum Schnittpunkt First/Oberkante Dachneigung. Aufgrund der aktuellen Baustile wird zusätzlich mit aufgenommen, dass bei Flachdächern die **Oberkante der Gebäude mit 7 m** über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden betragen darf. Der Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden¹ ist sowohl bei der Planung wie auch bei der späteren Umsetzung direkt nachvollziehbar. Die maximale Sockelhöhe wird mit 0,5 m über Oberkan-

¹ Oberkante der Betondecke bzw. der Bodenplatte ohne jeglichen Aufbau.

te Fahrbahn der Planstraße A, gemessen in der Mitte des Grundstückes, festgesetzt. Der Bezugspunkt der Oberkante-Fahrbahn ist in diesem Falle zulässig, da die abschließende Straßenplanung mit Festlegung der Oberkante zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses feststeht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Garagen und (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vorliegend wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (BauGB i.V.m. HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Gestaltung der Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen sowie der Pkw-Stellplätze aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude im nordöstlichen Bereich der Ortslage an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum. Die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform, etc. werden aus der Planung herausgenommen, um den Bauherrn ausreichende Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen beziehen sich auf die Gestaltung straßenseitiger, seitlicher und rückwärtiger Einfriedungen, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern bzw. den Freiraumcharakter innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten und dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m aufweisen. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig. Aufgrund der reduzierten Straßenraumbreite ist diese gestalterische Festsetzung zwingend erforderlich, um das Wohnumfeld und die Wohnqualität im Bereich des Straßenraumes zu gewährleisten. Somit soll die visuelle Einengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen oder durch Mauern und feststehender Einfriedungen deutlich vermindert werden.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind mind. 40% der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² ein Strauch 1 m². Die nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB gemäß Plankarte

und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet. Durch diese Festsetzung kann ebenfalls die Wohnumfeldqualität deutlich verbessert werden.

4.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.2) bestimmt die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Aufgrund der Hanglage wird den Bauherrn jedoch empfohlen, im Vorfeld des Bauantrages ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um die Entwässerungssituation des Grundstückes nach erfolgter Bebauung besser beurteilen zu können.

Um eine gewisse gestalterische Qualität, eingriffsminimierende Maßnahme in den Boden und Wasserhaushalt sowie dem Lokalklima bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, wird bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass mindestens 40% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen und mindestens 20 % der Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Wohngebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Im bisherigen Bebauungsplan sind ebenfalls schon Baumpflanzungen entlang des Straßenraumes vorgesehen worden, die jedoch aufgrund der Reduzierung der Straßenraumbreite im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zurückgenommen worden.

Es gilt gemäß Festsetzung 1.4 die Anpflanzung einer geschlossen Laubstrauchhecke im Bereich der nördlichen Baureihe zum Flurstück 253/3, einreihig und der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll maximal 1,5m betragen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Koniferen sind unzulässig.

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, wobei die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen doppelt so groß sind.

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 Forst, Forstamt Schotten

Die Ausgleichsfläche liegt zum überwiegenden Teil in der Abteilung 114 B1 des Gemeindewaldes Freiensteinau. Der betroffene Fichtenbestand ist mit Stichtag 01.01.2018 im Mittel 47 Jahre alt und unterliegt damit eigentlich noch dem Schutz von § 7 Abs. 2 Satz 1 HWaldG. Da die Umwandlung des Fichtenbestandes im Rahmen einer naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgen soll, greift das Verbot der Vorratsabsendung hier nicht. Es ist neben dem Bauleitplanverfahren auch keine Ausnahmegenehmigung der Oberen Forstbehörde erforderlich.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Forstbehörde, Dez. 53.1F

Forstliche Belange sind im Bereich der Ausgleichsfläche betroffen.

Der Waldeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Fläche nach der Entnahme der Fichten auch weiterhin die Walddefinition nach § 2 Hess Waldgesetz (HWaldG) erfüllt. Sollte sich die Fläche nicht innerhalb von sechs Jahren durch Naturverjüngung, Pflanzung oder Saat wieder bewalden, so kann die Forstbehörde gem. § 7 HWaldG die Wiederbewaldung anordnen.

4.5 Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen

Gemäß Festsetzung 3.1 wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Festsetzung ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs.4 HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG) sowie auf § 39 HBO verwiesen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals bei der Errichtung von Zisternen entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung), auf den Anschluss an bestehende Leitungen in der Ortslage und somit für die Allgemeinheit positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 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 mit einer Zisterne 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 § 39 Hess. Bauordnung. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebsicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass 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 vorgesehen, vgl. hierzu weitere Ausführungen unter Kapitel 5. und 6ff. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden 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.

5. Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden.

Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wurde schon zum Verfahrensschritt der Vorentwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Zum Vorentwurf wurden bereits externe Ausgleichsmaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Dieser Maßnahmen am Ober- Mooser Teich haben sich bestätigt und werden auch zum Entwurf Bestandteil der Planung. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf ergänzt wird.

5.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Entwicklungsziel naturnahe Waldbestände auf einer Fläche im Naturschutzgebiet Ober-Mooser Teich durchgeführt (siehe Plankarte). Die Maßnahmen zur Umsetzung des Entwicklungszieles können so umgesetzt werden, indem die vorhandenen Fichten beseitigt werden und die Fläche der freien Sukzession mit Initialpflanzungen überlassen wird. Zum zweiten Verfahrensschritt wurden die Maßnahmen mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Freiensteinau und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen dem als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor.

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

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) 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.

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

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung werden keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete berührt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Naturschutzgebiet „Ober-Mooser-Teich“.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für ca. 13 Bauplätze. Die Anzahl von Wohneinheiten im WA wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde Freiensteinau untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Gemeindeverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Es wird weiterhin festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es wird festgesetzt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Aufgrund der Hanglage wird den Bauherrn jedoch empfohlen, im Vorfeld des Bauantrages ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um die Entwässerungssituation des Grundstückes nach erfolgter Bebauung besser beurteilen zu können.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse 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.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Nach § 29 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigung der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

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.

Ortsbeirat/Öffentlichkeit

Im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung für das Baugebiet ist die Oberflächenwasserableitung v.a. im östlichen Bereich (Flst. 49) besonderes zu beachten. Das Oberflächenwasser muss gefasst werden und darf nicht auf die südlich angrenzenden privaten Baugrundstücke gelangen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Gemeinde Freiensteinau geht aufgrund der Lage des Plangebietes mit direktem Anschluss an die Ortslage davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Gemeindeverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, da dieses bereits im angrenzenden Bereich der Wohnbebauung vorhanden ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Gewerbegebiet kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich der Erschließungsstraßen angeschlossen und entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt die 1. Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Veränderung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung dar.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) ist angrenzend bereits Bestand.

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, Wasser- und Bodenschutz

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

genstehen. Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung im Trennsystem wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

Hochwasserschutz

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt die 1. Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Veränderung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung dar.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Wohngebiet).

7. Erschließung, Infrastruktur, Brandschutz

7.1 Erschließungsstraßen und landwirtschaftliche Wirtschaftswege

Aufgrund der Topographie wird parallel zum Bebauungsplan eine Erschließungsplanung durchgeführt, um die Ver- und Entsorgung sowie die entsprechenden Steigungsflächen im Bereich des Straßenraumes zu überprüfen. Die Ergebnisse der Erschließungsplanung sind zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits mit aufgenommen. Gegenüber der bisherigen Planung hat sich die Lage der Straße nur geringfügig geändert, jedoch wurde die Straßenraumbreite auf 6,50 m reduziert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße *Unterer Brückenweg* in Form einer

Planstraße A. Die durch das Plangebiet von Westen nach Osten führt. Die Straßenbreite der geplanten Straße (Planstraße A) beträgt 6,5m. Im östlichen Bereich wird die Straße nach Norden geführt, so dass auch der zweite Bauabschnitt im Norden bzw. ein Dritter Bauabschnitt im Nordosten erschlossen werden kann. Langfristiges Ziel ist die Erschließung des Gebietes in einer Ringschließung.

Die im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Wege werden weiterhin als solche im Bebauungsplan ausgewiesen, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Betriebsfahrzeugen angefahren werden können. Im südöstlichen Bereich dienen die lw. Wege auch nicht dazu, die angrenzenden Baugrundstücke zu erschließen. Von daher sind in diesem Bereich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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 Schotten

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Diesbezüglich bleibt die Folgeerschließung des Plangebietes als Ringstraße empfehlenswert.

7.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Plangebiet selbst werden explizit keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da die Grundstückseigentümer die Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung zunächst auf dem Grundstück selbst nachweisen müssen. Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Durch die textliche Festsetzung 1.1 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche im WA Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Im Ergebnis kann somit dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden.

7.3 ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In fußläufiger Reichweite befindet sich eine Bushaltestelle.

7.4 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im angrenzenden Bereich des Plangebietes (Unterer Brückenweg), erfolgen wird.

7.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen, da dieses angrenzend bereits Bestand ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

Im westlich angrenzenden Feldweg befindet sich bereits eine Hauptabwasserleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

7.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekom und Strom), siehe nachfolgende Hinweise.

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.

OVAG Netz

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

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

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

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

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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, Brandschutz

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 18.11.2010, 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 Allgemeine Wohngebiet (WA)
der angegebenen Geschossflächenzahl von 0,6
der max. zulässigen II Vollgeschossen
beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung
96 cbm/h = 1.600 l/min (192m³ 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 (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. 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 in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

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

Weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik müssen beachtet und eingehalten werden.

8. Bodenordnung

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

9. Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

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

Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Das Plangebiet liegt in der Verbreitung alkalibasaltischer Vulkanite des Vogelsberges. Für etwaige geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Bergfreien.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz

Bei der Planung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

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

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen.

Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. (zukünftig) versiegelter Böden
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung heranzuziehen. Weiterhin ist es entscheidend, dass alle Akteure bei der Bauausführung über Bodenschutz aufgeklärt und einbezogen werden. Hierdurch kann bei der Umsetzung des Vorhabens eine bodenschonende Durchführung des Projektes weitestgehend gewährleistet werden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte gemulcht und Hecken- und Baumschnitt der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub sollte getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Dies gilt besonders für Mutterboden, der vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist (§ 2002 BauGB).

10. Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

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

Hessen Mobil Schotten

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

12. Erneuerbare Energien

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

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

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

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bau-

ausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) 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 weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten bei den Parametern

- Ver- und Entsorgung
- Löschwasser
- Straßenplanung und Ausbau

entstehen.

Verfahrensstand: Satzung 03/2018

Freiensteinau und Linden, 05.02.2018 und 01.03.2018

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)
Franziska Licher, M.Sc. Geographie

BG_Steingasse_10.doc

Anlage Umweltbericht

Nachweis Baulücken Leerstand