

# **Bauleitplanung Gemeinde Freiensteinau**

**Vogelsbergkreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Am Heiligen Stock"**

**Entwurf**

**Teil A Begründung zum Bebauungsplan**

**Mai 2022**

# Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Vogelsbergkreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Heiligen Stock"

### **Gemeinde Freiensteinau**

Alte Schulstraße 5  
D-36399 Freiensteinau  
+49 (0) 6666-9600-0  
+49 (0) 6666-9600-24  
info@freiensteinau.de

### **Vorhabenträger:**

Holger Enders  
Marktstraße 2  
36119 Neuhof  
+49 (0) 6655 9159150

### **Planung**

Dipl. Ing. Renate Becker  
Architektin – Stadtplanerin AKH  
Höhenweg 34  
D-36041 Fulda  
+49 (0) 661 – 20602290  
arch.becker@gmx.de

### **Grünordnung und Umweltbericht**

Dipl. Ing. Ulrich Gropp  
Landschaftsarchitekt AKH  
Landwehr 11  
D-36100 Petersberg  
+49 (0) 661-69092  
ug@gropp-landschaftsarchitekt.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Anlass und Ziel</b>	<b>4</b>
<b>2.0 Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
2.1 Region, Lage, Geltungsbereich und Größe	5
2.2 Topographie und Baugrund	5
<b>3.0 Rechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplan	
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.4 Schutzgebiete	9
3.5 Situationsbeschreibung / Immissionsschutz	9
<b>4.0 Projektbeschreibung und Planungsziele</b>	<b>10</b>
<b>5. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3 Verkehr / Erschließung	15
5.4 Innere Erschließung / Stellplätze	15
5.5 Brandschutz	15
5.6 Pflanzgebot	15
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	16
<b>6. Ver - und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>7. Grünordnung</b>	<b>16</b>
<b>8. Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>9. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>17</b>
<b>10. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>

Anlage: Teil B Umweltbericht:

Dipl. Ing. Ulrich Gropp, Landschaftsarchitekt AKH, Landwehr 11, D-36100 Petersberg

## 1.0 Anlass und Ziel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bereitstellung von Flächen für die Sonderwohnform „Ferienhaus“ als Ferienwohnsitz. Am östlichen Rande von Ober-Moos an der L3181 (Nieder-Mooser Straße) erstreckt sich das Grundstück des geplanten Ferienhausgebiet Ober-Moos. Mit ca. 35 Ferienhäusern, einem Gemeinschaftshaus mit Poolanlage bietet das Grundstück mit seiner Hanglage einen schönen Ausblick auf den Nieder-Mooser See.

Freiensteinau bietet an diesem besonderen Fleck, die Möglichkeit dem alltäglichen Stress und der Hektik zu entfliehen. Urlaub „zu Hause“ hat mehr denn je seinen Charme und bietet die Vorteile der schnellen und unkomplizierten Erreichbarkeit. Damit gibt es die Möglichkeit einen ausgedehnten Urlaub hier zu verbringen oder aber auch in einem Kurzurlaub die Seele baumeln zu lassen.

Der Vogelsberg ist ein zentraler und lebenswerter Fleck Erde. Eine unvergleichbare Landschaft und das stolze Heimatgefühl darf gezeigt und präsentiert werden. Die neue Ausrichtung des Vogelsberger Marketing der Vogelsberg Touristik und des Vogelsbergkreises hat Fahrt aufgenommen und wird durch das Feriendorf Ober-Moos eine Bereicherung erhalten. Regionalität soll nicht nur unterstützt werden, sondern aktiv im Konzept des Feriendorfes gelebt werden. Zum einen sollen regionale Unternehmen mit Bau des Feriendorfes beauftragt werden, zum anderen entsteht die Möglichkeit einer weiteren „Plattform“ für Vermarktung und Präsentation regionaler Hersteller und Produkte.

Urlaub, eine besondere Landschaft und der Stolz auf regionale Produkte - **das Feriendorf Ober-Moos als Marke für Freiensteinau!**

Das Projekt fügt sich in die touristische Ausrichtung der Gemeinde ein und entspricht der touristischen Strategie. Ziel ist es dabei, vorhandene Potentiale zu nutzen und auszubauen. Daraus sollen Mehrwerte für möglichst viele unterschiedliche Bereiche geschaffen werden (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe, Bevölkerung, Bekanntheit, Gastronomie, ...)

Es sollen dabei Frequenzbringer für möglichst viele Bereiche generiert werden, um bestehende Angebote zu stabilisieren und ggfls. auszubauen (z.B. Nahversorgung).

Das Projekt ist eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits eingeleiteten bzw. umgesetzten Einzelmaßnahmen im Bereich Ausbau der Wanderwege und Radwege

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau in seiner Sitzung am 04.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer „Am Heiligen Stock“ beschlossen.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Heiligen Stock" ist nun die Erlangung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebiets, welches überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Verfügung stehen soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Heiligen Stock" wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

## **2.0 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Region, Lage im Ort, Geltungsbereich und Größe**

Freiensteinau: Das bedeutet Entspannung und Erholung inmitten der schönen Natur.

Die Gemeinde bietet ein abwechslungsreiches und interessantes Landschaftsbild mit sechs Naturschutzgebieten und drei großen Seen.

Gerade Menschen, die tagtäglich dem Stress und der Hektik der Großstädte ausgesetzt sind, empfinden die Gelassenheit und Ruhe in den Dörfern als besonders erholsam und wohltuend für die Seele. Hier vergessen Sie schnell die großen Belastungen des Alltages durch Autoverkehr, Luftverschmutzung, stickige U-Bahnen und volle Ladenpassagen. Eine hochwertige regionale Küche in zahlreichen ausgezeichneten Gaststätten und gemütliche Unterkünfte, ein Campingplatz sowie der Freizeitpark Vulkan warten auf Sie. Kommen Sie vorbei, Sie sind herzlich willkommen!

In unserer Gemeinde finden Sie viele Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Ob Wandern, Reiten, Radfahren, Surfen, Segeln oder Angeln, wir haben für jeden etwas.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzt.

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nieder-Mooser Straße (L 3181), tlw., Flur 5, Gemarkung Ober-Moos;
- Im Osten: durch das Flurstück 5/1 tlw.,
- Im Süden: durch die Wegeparzelle 4/1 (tlw.), das Flurstück 2, beide Flur 5, Gemarkung Ober-Moos und die Wegeparzelle 51/2 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Ober-Moos;
- Im Westen: durch die Flurstücke 44/5 (tlw.), 44/7 und 43/1, alle Flur 1, Gemarkung Ober-Moos.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.968 m<sup>2</sup> einschl. Wegeparzellen.

### **2.2 Bebauung, Topographie und Baugrund**

Das für die Entwicklung der geplanten Ferienhaussiedlung vorgesehene Grundstück liegt südlich der L 3181 (Nieder-Mooser Straße) und ist unbebaut. Das Grundstück wird heute gänzlich von einer Fichtenbepflanzung umschlossen und ist nicht einsehbar.

Die Topographie zeigt ein von Süden nach Norden hin abfallendes natürliches Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 6 m. Die südliche Grundstücksgrenze liegt auf ca. 476,50 ü. NN und fällt nach Norden auf 470,50 ü. NN ab.

Erkenntnisse zum Baugrund im Bereich des Geltungsbereiches liegen nicht vor.



Luftbild Quelle: Geoportal Hessen 2019

### 3.0 Rechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan

Freiensteinau ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum und Grundversorgungsbereich ausgewiesen.

Der maximale Wohnsiedlungsbedarf 2020 einschließlich Eigenentwicklung fällt unter – sog. die 5 ha Regelung.

Die geplante Entwicklung entspricht aus der Sicht der Gemeinde Freiensteinau dem unten stehenden Grundsatz der Regionalplanung:

5.2-8  
(G) Bei der Planung von Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Gebieten für Wochenendplätze ist insbesondere den Belangen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft, des Gewässerschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung der Landschaft (vgl. Kap. 6) Rechnung zu tragen. Ihre Planung soll grundsätzlich schwerpunktmäßig und in Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Einer Zersiedlung der Landschaft ist dabei entgegenzuwirken.

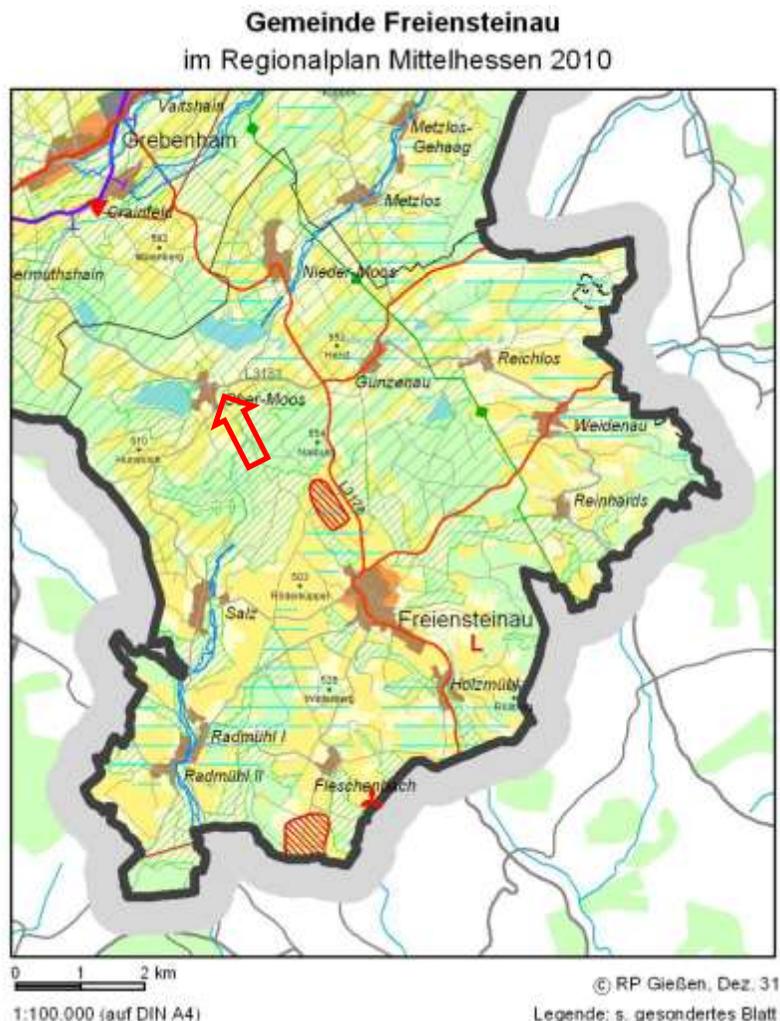
## Begründung/Erläuterung

zu  
5.2-8

Wochenendhausgebiete und Gebiete für Wochenendplätze bieten der Bevölkerung aus den städtisch geprägten Räumen Erholungsmöglichkeiten in Gebieten mit günstigem Landschafts- und Freiraumbezug. Eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme und eine räumliche Konzentration sind sinnvoll, um die Nutzungen nachhaltig in den Freiraum zu integrieren und zugleich die Erholungseignung der Landschaft zu erhalten.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und grenzt unmittelbar an das Vorranggebiet Siedlung Bestand der Ortslage Ober-Moos an. Nach Auskunft der Oberen Landesplanungsbehörde ist die geplante Festsetzung eines Ferienhausgebiets mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

(sh. nachstehenden Kartenausschnitt)



### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Freiensteinau, genehmigt am 24.05.1996, wurde die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.



Auszug aus der rechtsgültigen 6. Änderung des Flächennutzungsplan Freiensteinau

Die künftige Nutzung im Plangebiet entspricht nicht mehr den Darstellungen der rechts-wirksamen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat die Verfahrensdurchführung im Regelverfahren beschlossen, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

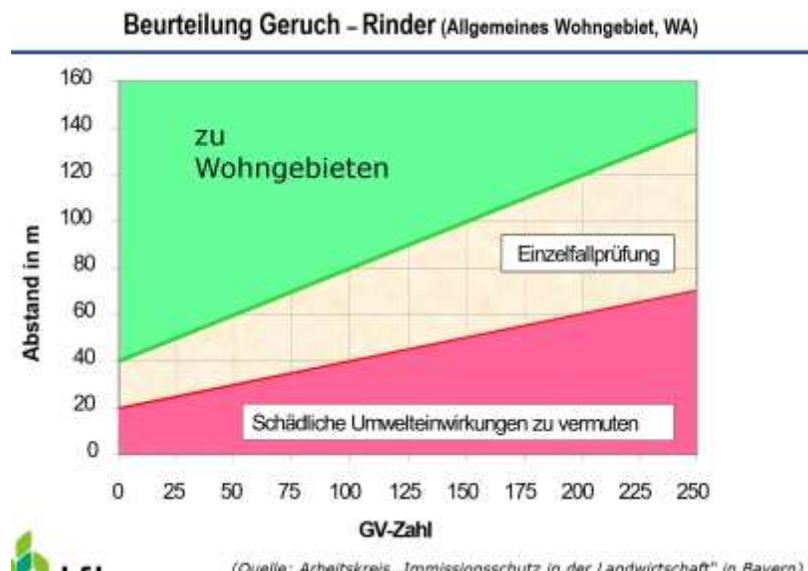
### 3.4 Schutzgebiete

Der Ortsteil Ober-Moos liegt innerhalb des Naturparks Hoher Vogelsberg. Die gesamte Ortslage ist von einem Vogelschutzgebiet (Nr. 5421-401) umgeben, wobei das Plangrundstück, wie die Ortslage selbst, ausgenommen ist. In süd-östlicher Richtung schließt sich das Vogelschutzgebiet (Nr. 5421-41) in einer Entfernung von ca. 0,42 km an. Der Ober-Mooser-Teich selbst ist Naturschutzgebiet (Nr. 1535005) mit einer Fläche von ca. 57 ha. Hier befinden sich auch gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe.

### 3.5 Situationsbeschreibung / Immissionsschutz

Die Gemeinde Freiensteinau hatte bereits 1996 durch Änderung des Flächennutzungsplanes an der Stelle, an der heute ein Ferienhausgebiet geplant ist, eine gemischte Baufläche ausgewiesen, um hier eine maßvolle Erweiterung des Ortsteils Ober-Moos vorzubereiten. Im Jahr 2014 wurde ein Boxenlaufstall ca. 256 m südlich des Siedlungsgebiets beantragt und von der Gemeinde genehmigt, da es sich um eine sinnvolle Aussiedlung eines ortsansässigen Betriebes handelte und um insbesondere Konflikten innerhalb der Ortslage durch die Betriebserweiterung zu vermeiden. Bei der positiven Bescheidung des Bauantrags durch die Gemeinde Freiensteinau ist diese davon ausgegangen, dass die beschlossene und genehmigte Flächennutzungsplanänderung auf der Fläche „Am Heiligenstock“ bei der Standortwahl für den Boxenlaufstall bekannt und natürlich auch berücksichtigt wurde.

Für die Bemessung der erforderlichen Mindestabstände bei Rinderhaltungs- und Milchviehbetrieben zu Wohngebieten oder wohngebietsvergleichbaren Gebieten gibt es entsprechende Regelwerke, auf die für eine Bewertung herangezogen werden können. Die bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hat sich mit der Immissionsfachlichen Bewertung von Milchviehställen und Auswirkungen auf die Standortfindung befasst. Unter Heranziehung der hier empfohlenen Abstände zwischen einem Wohngebiet und einem Milchviehstall ergibt sich im Fall des ausgesiedelten Stalls der Familie Uebel mit geplanten 170 Milchkühen ein Mindestabstand von ca. 110 m.



Die Entfernung zu dem geplanten Ferienhausgebiet beträgt ca. 256 m, so dass die erforderlichen Abstände auch unter Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet sind.

Gleiches gilt auch für die Lärmimmissionen. Hier wurde seitens der Abteilung Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Gießen keine Bedenken geäußert.



Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass durch die nahen landwirtschaftlichen Betriebe, besonders durch den benachbarten Aussiedlerhof im Süden, mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelastigungen und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen sei. Dadurch werden die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet über eine die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung einschränkende Vorbelastung unterrichtet.

#### **4. Projektbeschreibung und Planungsziele**

##### **Ferienhäuser im Plangebiet „Am Heiligen Stock“**

In der Ferienhausanlage soll die Errichtung unterschiedlich großer Ferienhäuser für den individuellen Aufenthalt ermöglicht werden.

Anfangen von Kleinsthäusern bis zum Ferienhaus mit ca. 85 m<sup>2</sup> Grundfläche soll hier jeder seinen „Wohlfühlurlaub zu jeder Jahreszeit“ realisieren können.

Die bauliche Ausführung soll sich in den Landschaftsraum und den vorhandenen Siedlungskontext harmonisch einfügen. So können neben Massivhäusern auch Holzhäuser oder auch Blockhäuser errichtet werden.

Da die Aufteilung der Ferienhausanlage einen möglichst großen Interessentenkreis ansprechen soll, ist die Flächenaufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geplant. Dies bietet die Möglichkeit, die Parzellen individuell zu gestalten.

### **Größenvorgaben und Eigenschaften**

- Maximale Wandhöhe: 6,00 Meter
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach, Gründach, etc. mit einer Firsthöhe zwischen 7,0 m und 8,0 m je nach Geschossigkeit. Bei dem zentralen Versorgungsgebäude ist eine max. Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen.
- Außenwände: in regionaltypische Materialien wie z. B. Putzfassade, Holzverkleidungen usw.

### **Erschließung / Stellplätze**

Die Ferienhausanlage „Am Heiligen Stock“ soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über eine zentrale Erschließungsanlage, von der aus das Gemeinschaftsgebäude sowie alle künftigen Parzellen erschlossen werden.

Die Erschließung der künftigen Parzellen ist innerhalb der Sonderbaufläche zulässig und wird individuell je nach Zuschnitt der einzelnen Parzellen geplant.

Neben den zentralen Stellplatzflächen an der zentralen Haupteerschließung kann auf den künftigen Parzellen je ein Stellplatz angelegt werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist bereits sichergestellt. Die Wasseranschlüsse wurden frostsicher im Boden inkl. einer Rohrbegleitheizung bis zu den Hausanschlüssen verlegt. Die abwassertechnische Erschließung (Mischsystem) erfolgt durch den Anschluss an die Kanalisation. Eine nachhaltige Nutzung von Regenwasser wird gewünscht und ist in Form von z. B. Regentonnen vorgesehen. Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden und darüber hinaus über eine entsprechende Regenrückhaltung dem Moosbach zugeführt werden

Eine Neuverlegung von Telekommunikationskabel ist geplant.

### **Beheizung der Ferienhäuser und des Gemeinschaftshauses**

- Elektrisch (Wärmepumpen)
- Fernwärme
- Gas , Holz, Pellets

## **Müllentsorgung**

Sämtliche Mülltonnen werden in einem separaten überdachten Müllhäuschen an dem zentralen Versorgungsgebäude und im nördlichen Bereich an der Nieder-Mooser Straße untergebracht.

## **Beschreibung der Nutzungen**

### **Zentrales Versorgungsgebäude:**

Das zentrale Versorgungsgebäude dient als zentraler Anlaufpunkt der Ferienhaussiedlung "Am Heiligen Stock".

Hier sind folgende Räume geplant:

- Büro der Anlagenleitung / Hausmeisterraum
- Treff / Gaststätte
- Atelier für Workshops
- Gemeinschaftsküche mit Essbereich
- Versammlungsraum
- Gästezimmer
- Haustechnikzentrale (HTZ)
- Kiosk
- Verkaufsraum für regionale Produkte
- Co-Working-Büro für Selbstständige
- Holzlager
- Waschaum mit Waschmaschine und Trockner
- WCs und Duschen

## **Pachtflächen / Eigentumsflächen und Eigentümergrundstücke**

Die Flächen werden in Parzellen unterteilt. Die Größe der einzelnen Parzellen kann variabel gewählt werden. Ein Pacht- oder Kaufgrundstück darf maximal mit einer GRZ von 0,40 baulich überdeckt werden. Zugänge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

## **Gemeinschaftsflächen**

Naturnahe Flächen zur individuellen Nutzung, zum Beispiel:

- Garten mit Pool
- Spiel- und Liegewiese
- Grillhütte
- Sauna

## Grünflächen

Grünflächen bleiben weitestgehend als Wiesen erhalten. Alle Böschungen werden naturbelassen, um Insekten und anderen Tierarten einen geschützten Lebensraum zu bieten.

## Bäume / Sträucher:

Geplant sind die Neupflanzung von unterschiedlichen heimischen Baum- und Pflanzenarten. Obstbäume sollen vermehrt gepflanzt werden. Die im Plan dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14cm (gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten, mind. 2m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen, gestalterischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich wird und die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird.



Perspektive zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Heiligen Stock“

## **5. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den oben erläuterten Zielen soll im Planungsgebiet ein modernes Dorf mit Ferienhäusern entstehen. Daher wird ein Sondergebiet (SO), welches der Erholung dient mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind daher zulässig:

- Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze
- Ein Gemeinschafts- und Funktionsgebäude mit zugehörigen Gemeinschaftsflächen gemäß oben stehender Beschreibung einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen

Im Planungsgebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von max. GRZ 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 für die zweigeschossigen Bereiche festgesetzt. Für die eingeschossigen Bereiche wird keine GFZ festgesetzt. Ziel ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit weitere Versiegelungen möglichst gering zu halten.

Aus Gründen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fernwirkung wird die Höhenentwicklung der Ferienhäuser begrenzt. Die Wandhöhe an der Traufseite beträgt maximal 6,00 m. Als maximale Firsthöhe wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit auf 7,00 bis 8,00 m festgesetzt. Das Maß ist immer von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Attika oder First zu nehmen. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Gemeinschafts- und Funktionsgebäude. Hier darf die max. Firsthöhe 10,0 m nicht überschreiten. Dies entspricht den westlich angrenzenden Siedlungsgebieten „Naxburgweg“ und „Am See“, für ebenfalls 9,0 bzw. 10,0 m als max. zulässige Firsthöhen festgesetzt wurden.

Mit den o. a. Festsetzungen soll einerseits der dörfliche Charakter umgesetzt werden und andererseits sollen individuelle, personalisierte Gestaltungsmaßnahmen möglich sein. Die Festsetzungen bilden den Rahmen, auf dessen Grundlage ein Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung der Ferienhaustypen durchgeführt werden soll.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um möglichst viel Spielraum bezüglich der Stellung und Lage der künftigen Gebäude zuzulassen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügige Baugrenzen festgesetzt. Vorläufig nicht genutzte Flächen sollen als Grünflächen erhalten bleiben. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO), soweit sie dem

Nutzungszweck eines Ferienhauses entsprechen und sich dem Gebäude auch baulich unterordnen.

### **5.3 Verkehr / Erschließung**

Die öffentliche, verkehrstechnische Haupteerschließung erfolgt weiterhin über die vorhandene Zu- und Abfahrt von den beiden Zufahrtsstraßen mit Anbindung an die Nieder-Mooser Straße. Die Zu- und Abfahrten sind jeweils mit Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.4 Innere Erschließung / Stellplätze**

Die innere Erschließung schließt an die geplante Haupteerschließung an. Eine klassische Erschließung in Asphaltbauweise ist jedoch nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich der Zufahrt soll es eine Oberflächenbefestigung geben, um Ausspülungen es bei Starkregen zu vermeiden. Notwendige Flächen für die Feuerwehr werden jedoch entsprechend der DIN 14090 ausgeführt. Generell findet innerhalb der Anlage „Am Heiligen Stock“ kein Fahrverkehr statt. Ausnahmen sind das Be- und Entladung von schweren Gütern z. B. beim Umzug. Ausgenommen ist die Andienung und Entsorgung des zentralen Gemeinschaftsgebäudes.

Besucherstellplätze werden in ausreichender Anzahl zusammenhängend und geordnet entlang der Haupteerschließung angeordnet, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen. Diese werden in wasserdurchlässiger Bauweise z. B. mit Schotterrasen oder Pflaster mit begrünten Fugen etc. ausgeführt. Eine übermäßige Oberflächenversiegelung soll damit vermieden werden.

### **5.5 Brandschutz**

Entsprechende Feuerwehrezufahrten mit deren Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie Anforderungen an die Rettungswege sind gegebenenfalls im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. Rettungsdienst notwendig. Der Löschwasserbedarf ist mit 48m<sup>3</sup>/h anzusetzen und die Bereitstellung durch Hydranten aus dem Trinkwasserversorgungsnetz sicherzustellen. Auf die ausführliche Stellungnahme des Amtes für Gefahrenabwehr, Abteilung 73.1 Brandschutz des Vogelsbergkreises vom 02.03.2022 ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **5.6 Pflanzgebot**

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie gemäß Flächennutzungsplan, wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ein 5,0 m breiter, westlich und östlich ein 3,0 m Grünstreifen mit einem Pflanzgebot auf Privatfläche festgesetzt.

Der Ortsrand ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen auszuführen, zu pflegen und zu erhalten. Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume sind entsprechend den Güteanforderungen nach zu pflanzen.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Mindestfestsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO). Diese beziehen sich auf Dachform und Fassadengestaltung. Hierbei wird ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Ferienhäuser zugelassen. (vgl. Nr. 1 und 2 der Gestaltungssatzung im Bebauungsplan)

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung (Mischsystem) erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### **Regenwasser**

Eine nachhaltige Nutzung von Regenwasser wird gewünscht und ist in Form von z. B. Regentonnen vorgesehen. Rückhaltung, Ableitung in den Moosbach.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Erweiterung des vorhandenen Stromnetzes erfolgen.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch eine entsprechende Leitungsnetzerweiterung sichergestellt.

### **Telekommunikation**

Ist hier eine Versorgung geplant

### **Erdgasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas ist mittels eines unterirdischen Gastanks vorgesehen.

## **7. Grünordnung**

Die Grünordnung regelt die übergeordnete grünplanerische Struktur des Baugebietes und sorgt dafür, dass grundsätzliche Anforderungen aus Sicht der Grünplanung verbindlich eingehalten werden. Hierdurch werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt.

## 8. Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen derzeit keine Hinweise auf eine Altlastverdachtsfläche vor.

## 9. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Eingriffsregelung erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht.

Auf den Umweltbericht des Planungsbüros Dipl. Ing. Ulrich Gropp, Landschaftsarchitekt AKH, Landwehr 11 in 36100 Petersberg wird verwiesen.

## 10. Städtebauliche Kenndaten

Das im Geltungsbereich berücksichtigte Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.968 m<sup>2</sup>.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf :

Sonderbaufläche (brutto)	6.612 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	500 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	906 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	257 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Wegeflächen	591 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.950 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	187 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	965 m <sup>2</sup>
Summe aller Flächen	11.968 m <sup>2</sup>

Freiensteinau, den xx.xx.2022

Der Gemeindevorstand

gez. Sascha Spielberger

Bürgermeister (Siegel)