

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Weidenau

Begründung

Bebauungsplan

„Am Wiesengrund, östliche Hauptstraße, Hohwiesen“

Entwurf

Planstand: 23.06.2020

Projektnummer: 221420

Projektleitung: Röttger/ Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

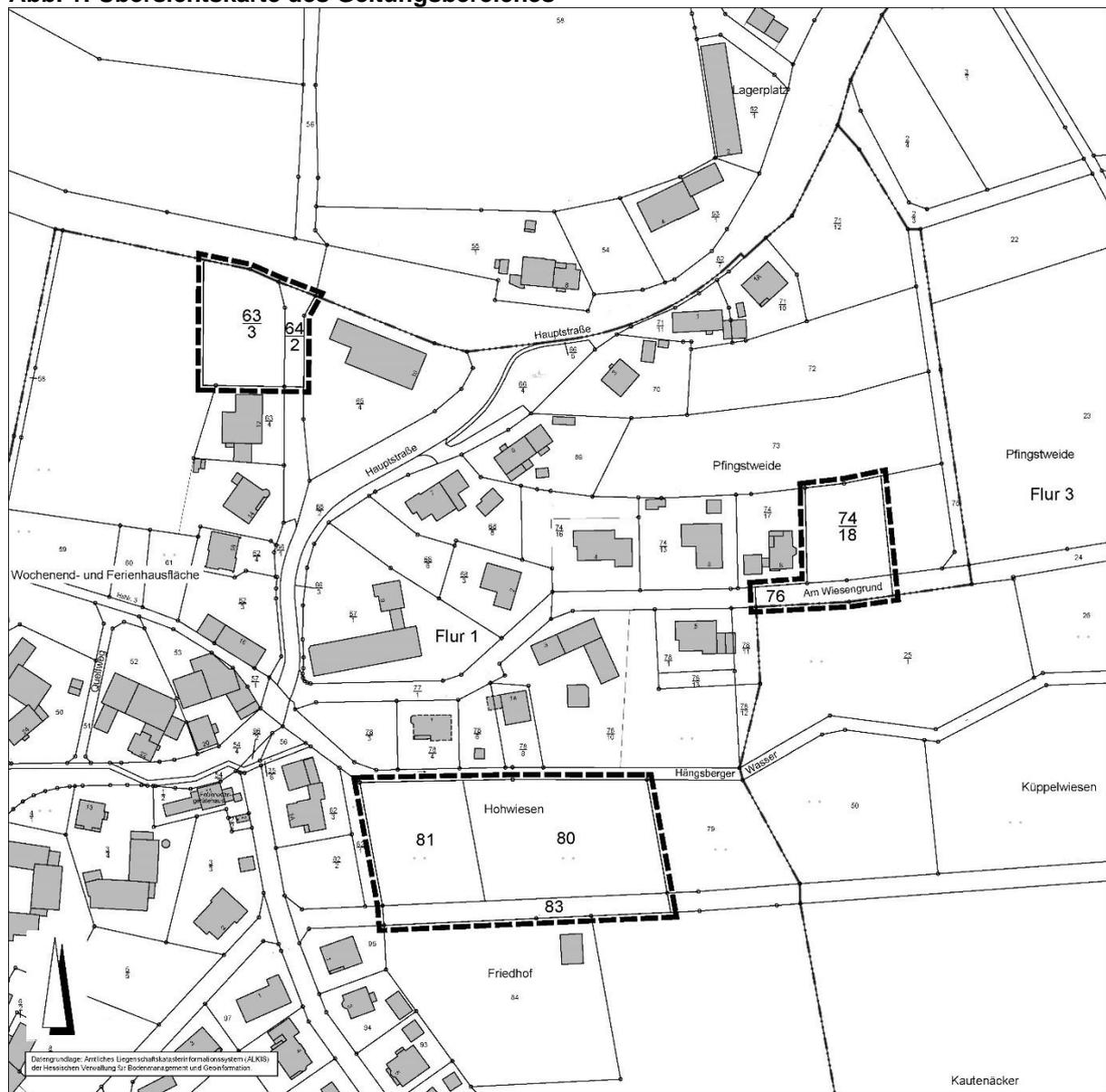
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung	7
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahrensart und -stand	12
2	Städtebauliche Konzeption	13
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4	Inhalt und Festsetzungen	16
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
4.5	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	19
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB).....	20
4.7	Leitungsrechte.....	20
4.8	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB).....	20
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
5.1	Gebäudegestaltung	21
5.2	Gestaltung der Einfriedungen	21
5.3	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	22
6	Wasserrechtliche Festsetzung	22
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	23
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
8.1	Überschwemmungsgebiet.....	23
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	23
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	25
8.4	Abwasserbeseitigung	26
8.5	Abflussregelung	27
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	27
9	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
10	Kampfmittel	29

11 Immissionsschutz	29
12 Denkmalschutz	29
13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	30
14 Sonstige Infrastruktur	31
15 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	31
16 Bodenordnung	31
17 Flächenbilanz	31
18 Anlagen und Gutachten	31

Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



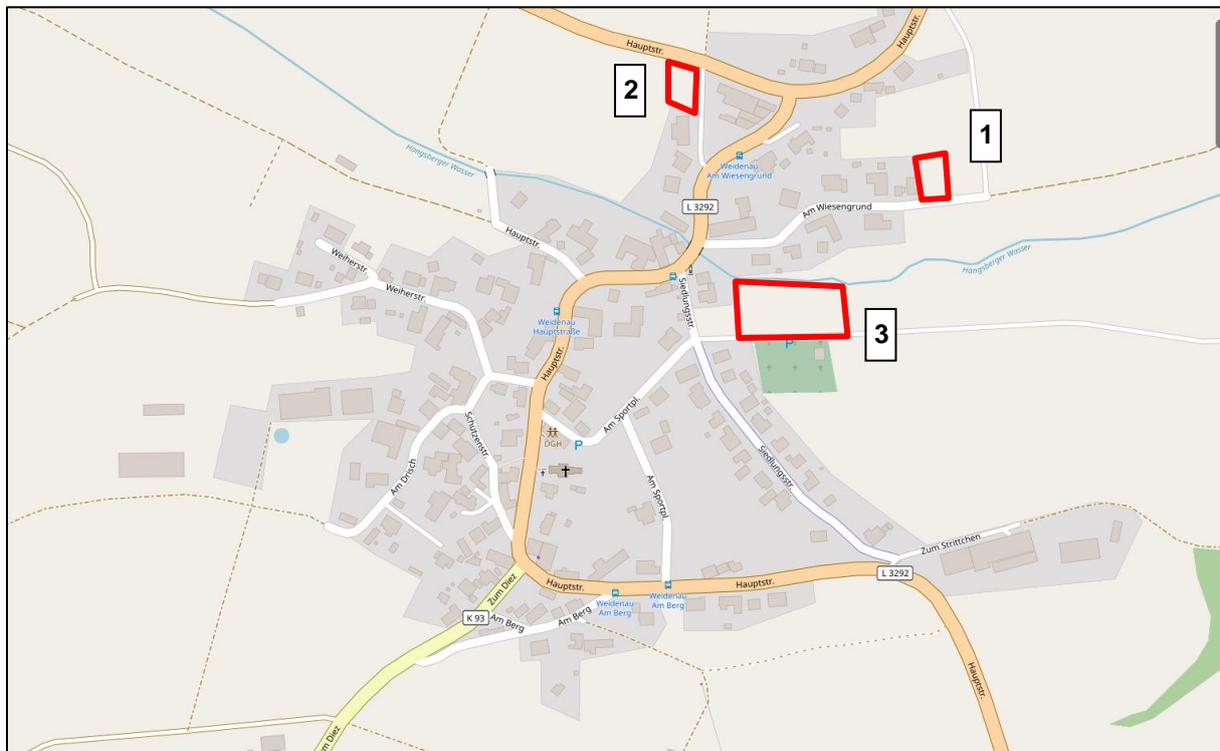
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund, östliche Hauptstraße, Hohwiesen“ ist eine behutsame Entwicklung einzelner Wohnbaugrundstücke am Ortsrand des Ortsteils Weidenau vorgesehen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 09.12.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO), um der bestehenden Nachfrage an Wohnbauland, insbesondere von Ortsansässigen im Ortsteil Weidenau nachzukommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand abgerundet, neugeordnet und weiterentwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) aufgestellt.

Abb. 2: Lage der Plangebiete im Ortsteil Weidenau



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da es mehrere konkrete Bauanfragen gibt und im Ortsteil Weidenau kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung besteht, soll im Zuge der geplanten Baugebietsausweisungen dem nachgewiesenen Bedarf entsprochen werden. Die Erschließung ist bereits weitestgehend vorhanden. Die Abgrenzung der Plangebiete erfolgt in Bereichen, die durch bauliche Nutzungen der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind, sodass hier aus städtebaulicher Sicht eine angemessene Ortserweiterung erfolgen kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst drei Plangebiete mit einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 10.230 m² (rd. 1 ha) in der Gemarkung Weidenau. Davon rd. 0,68 ha Wohnbaufläche.

Das Plangebiet 1 „Am Wiesengrund“ befindet sich in der Flur 1, Flurstücke 74/18 teilweise und 76 teilweise. Es weist eine Fläche von 1.757m² auf, wovon 1.284m² auf das Allgemeine Wohngebiet fallen. Das Plangebiet weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf und stellt sich als Grünland dar. Im Süden entlang und Westen grenzt das Plangebiet an weitere Grünlandflächen. Die Erschließung kann über die bestehende Straße „Am Wiesengrund“ erfolgen, südlich angrenzend an das Plangebiet. Die Straße dient bereits der Erschließung für angrenzende Misch- und Wohnnutzungen.

Norden: Das Plangebiet wird durch Gehölzstrukturen, bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern, von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Diese gilt es zu erhalten.

Osten: Eine Restfläche des Flurstückes 74/18, dass weiterhin einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegt. Diese grenzt wiederum im Osten an einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg an.

Süden: Es besteht eine Böschungskante im Bereich zur südlich verlaufenen Straße „Am Wiesengrund“ sowie einem vorhandenen Wegeseitengraben. Die Böschungskante beträgt jedoch maximal 1m, sodass eine Zufahrt hierzu geschaffen werden kann.

Westen: Wohnnutzungen.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Abb. 3: Blickrichtung Westen mit Wegeseitengraben



Abb. 4: Blickrichtung Nordwesten



(Quelle: eigene Aufnahmen Abb. 3: 01/2020, Abb. 4: 05/2020)

Das Plangebiet 2 „östliche Hauptstraße“ befindet sich in der Flur 1, Flurstücke 63/3 teilweise und 64/2 teilweise. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 1.901m² auf, wovon 1.551m² auf das Allgemeine Wohngebiet fallen. Die Lage des Plangebietes ist am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Weidenau, südlich der Landesstraße L3181. Aus diesem Grund ist die Einhaltung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone erforderlich. Die Topographie verläuft leicht steigend von Süd nach Nord. Erschlossen ist das Plangebiet über eine Verbindungsstraße zwischen der L 3181 und der Hauptstraße, wovon über bereits angrenzende Mischnutzungen erschlossen sind.

Norden: Verlauf der L3181 mit Straßenbäumen. Weiter nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen die einer Grünlandnutzung unterliegen.

Osten: Gewerbliche Nutzung eines Getränkelagers mit Getränkeverkauf und -Versand. Zweite Standort eines Getränkeshops aus dem Ortsteil Weidenau, eine weitere Niederlassung befindet sich in der Straße „Im Strittchen“.

Süden: Gewerbliche Nutzung einer Bauschlosserei mit einer Maschinenhalle. Daran südlich schließen Wohnnutzungen an.

Westen: Landwirtschaftliche Flächen, die einer Grünlandnutzung unterliegen.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Abb. 5: Blickrichtung Nordwesten (L3181)



Abb. 6: Blickrichtung Süden



(Quelle: eigene Aufnahmen Abb. 5 und 6: 05/2020)

Das Plangebiet 3 „Hohwiesen“ befindet sich im Osten des Ortsteils Weidenau, nördlich des Friedhofes. Das Plangebiet ist nahezu eben, fällt im rückwertigen Bereich nach Norden hin ab und weist eine Größe von 6.572m² auf, wovon 4.020m² auf das Allgemeine Wohngebiet fallen. Die Fläche unterliegt einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche für eine bauliche Erweiterung von Wohnbebauung an, da die Fläche über eine Straße, die auch den Friedhof anbindet, erschlossen ist und das Umfeld aus Wohnnutzungen besteht. Zudem ist der Bereich durch den Friedhof bereits vorgeprägt, sodass eine Erweiterung der Bebauung eine Stufung des Ortsrandes, im Übergang der nördlichen Wohnnutzungen zum Friedhof bildet. Durch die nahezu ebene Fläche können die Baugrundstücke kostengünstig erschlossen und damit kurzfristig auf dem Markt angeboten werden.

Norden: Bachlauf des „Hängsberger Wasser“ mit vorhandenen Gehölzen im Uferbereich sowie nördlich angrenzende Wohnnutzungen.

Osten: Landwirtschaftliche Grünlandnutzungen, offene Landschaft.

Süden: Friedhof des Ortsteils Weidenau sowie teilweise landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Westen: Wohnnutzungen.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung von rd. 3 bis 5 Baugrundstücken für Wohngebäude.

Abb. 7: Blickrichtung Nordwesten



Abb. 8: Blickrichtung Westen



(Quelle: eigene Aufnahmen Abb. 7 und 8: 05/2020)

1.3 Regionalplanung

Alle drei Plangebiete des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund, östliche Hauptstraße, Hohwiesen“ sind laut Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Das Plangebiet Nr. 2 „östliche Hauptstraße“ ist außerdem zu einem geringen Teil im Süden des Plangebietes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1) ausgewiesen. Überlagert sind alle drei Plangebiete von Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). Zunächst stehen die geplanten Vorhaben den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen.

6.3-1 (Z) (K)

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

Lediglich ein geringer Teilbereich des Plangebietes 2 „östliche Hauptstraße“ befindet sich im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die durch das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) in Anspruch genommene Fläche beträgt 1.551m². Die verbleibende Fläche der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist um ein Vielfaches größer, sodass eine Bewirtschaftung nach wie vor möglich bleibt. Zudem wird auf das Kapitel 1.5 verwiesen, in dem aufgezeigt wird, dass im Ortsteil Weidenau Alternativflächen fehlen. Aufgrund der geringen Größe, die auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft fällt, wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Ziels nicht vorliegt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



6.3-2 (G) (K)

In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3-3 (Z)

Folgende Flächeninanspruchnahme sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben

Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha (hier der Fall)

Photovoltaikanlagen

Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie

Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Alle drei Plangebiete sind regionalplanerisch bislang als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 6.3 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau geeignete Flächen sind. Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung (z.B. Wald oder Rohstoffgewinnung) zugeordnet sind. Einbezogen sind Brachflächen und Grünflächen (Sport und Freizeit, Erholung, Kleingärten usw.) außerhalb der Siedlungsbereiche. Bei den drei Plangebieten handelt es sich um landwirtschaftliche Grünlandnutzung, die auf den verbleibenden Restflächen auch weiterhin in dieser Bewirtschaftung verbleiben kann. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung und der Erweiterung von Wohnbebauung des Ortsteils Weidenau, um den Bewohnern des Ortsteils kurzfristig Baugrundstücke vorweisen zu können. Somit dient der Bebauungsplan der Eigenentwicklung des Ortsteils Weidenau. Aufgrund fehlender Alternativflächen (siehe Kapitel 1.5) und der insgesamt untergeordneten Flächengröße, ist davon auszugehen, dass die Darstellung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft der Planung zumindest nicht entgegensteht.

6.1.4-12 (G) (K)

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

6.1.4-14 (G)

Planungen und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

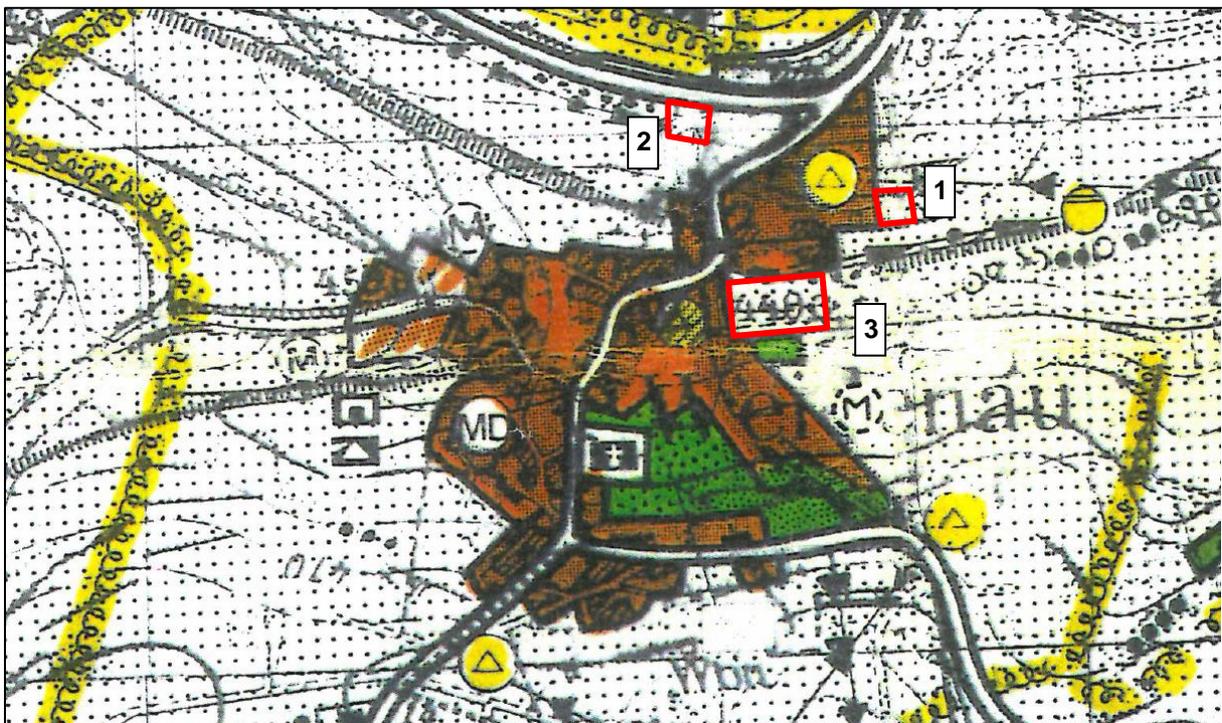
Die vorgesehene Gebietsausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und den vorgesehenen Wohnnutzungen mit Hausgärten, wo das vorhanden sein von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, können grundsätzlich mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz vereinbart werden. Hinzu kommt, dass die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,3 ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und damit Versiegelung und Grundstücksfreiflächen begünstigt, sodass die Versickerungsfähigkeit erhalten und damit auch die Grundwasserbildung erhalten bleibt.

Aufgrund des Planziels der Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung und der Erweiterung des Ortsteils Weidenau sowie der Vorgabe (Z) 6.3-3, die auf die Eigenentwicklung (bis zu 5 ha) des Ortsteils abzielt und im Hinblick auf die geringe Fläche der Plangebiete wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich der Plangebiete ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1995 als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) kann unter Hinweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau (1995)



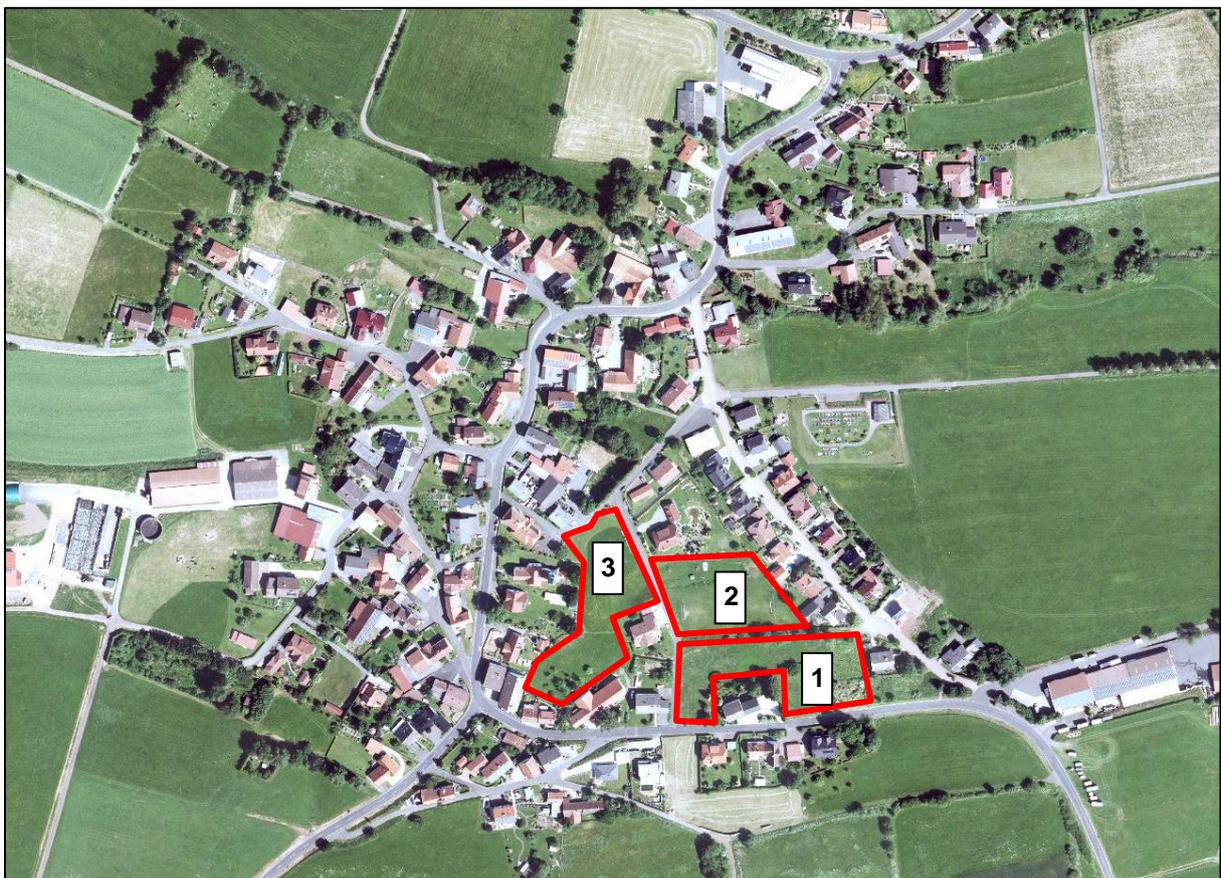
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Freiensteinau versucht grundsätzlich für jeden Ortsteil Baugrundstücke vorzuhalten und auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Ortsteil Weidenau sind nur wenige Freiflächen im Innenbereich vorhanden. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Freiensteinau ein Baulückenkataster und steht in Kontakt mit den Privateigentümern, um sich nach einer Verkaufsabsicht zu erkundigen. Verfügbare Baugrundstücke werden offensiv auf der Homepage der Gemeinde vorgehalten, um Bauinteressierten eine Auswahl vorweisen zu können. Des Weiteren wird auch auf die vorhandenen Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete im gesamten Gemeindegebiet hingewiesen. Das zuletzt entwickelte Baugebiet im Ortsteil Weidenau sind aus dem Jahr 1966 „Die Kautenäcker“ und aus dem Jahr 1993 „Am Drisch“.

Abb. 11: Luftbild des Ortsteils Weidenau



Quelle: www.natureg.hessen.de; 06/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Ortsteil Weidenau weist im zentralen Bereich, zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Sportplatz“, einige zusammenhängende Freiflächen auf. Die Fläche Nr. 1 ist rd. 5.400m² groß und stellt sich als Grünlandfläche mit kleinen Hausgärtenbereichen und Heckenpflanzungen dar.

Die Fläche Nr. 2 ist rd. 4.400m² groß es handelt sich um einen Sportplatz/Bolzplatz mit Spielplatz. Fläche Nr. 3 befindet sich westlich des Sportplatzes und weist eine Fläche von rd. 6.000m² auf. Die Flächen sind von allen Seiten umbaut und würde daher einen geeigneten Bereich für die Nachverdich-

tung im Innenbereich bilden. Aufgrund mehrerer Restriktionen kann Bauland an dieser Stelle jedoch nicht ohne weiteres generiert werden.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 sind alle drei Flächen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Zudem ist der Sportplatz/Bolzplatz mit Spielplatz der einzige im Ortsteil und wird gut angenommen. Durch die zentrale Lage ist er für den ganzen Ortsteil gut erreichbar. Eine Verlegung müsste erst geprüft werden und auch hierfür müsste ein geeigneter neuer Standort gesucht werden. Für die Flächen 1 und 3 ergeben sich aus der Lage am Sportplatz immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der guten Frequentierung. Die Fläche 1 ist teilweise erschlossen, im Bereich der Hauptstraße, der Straße „Am Sportplatz“ und der Siedlungsstraße. Um die komplette Fläche erschließen zu können wird ein Ausbau des vorhandenen, aber überwachsenen landwirtschaftlichen Weges erforderlich, darüber hinaus befindet sich die Fläche 1 nicht im Besitz der Gemeinde und somit kein Zugriff auf die Fläche. Seitens der Gemeinde wurden schon Überlegungen zur Bebauung der Flächen 1 und 2 angestellt, jedoch nur in Kombination mit der Verlegung des Sportplatzes und des Spielplatzes.

Zur Fläche 3 kann angemerkt werden, dass im Bereich der Hauptstraße (Norden) und der Straße „Am Sportplatz“ eine Erschließung vorhanden ist und rd. 3 Bauplätze hergestellt werden könnten. Die Grundstückseigentümer waren bisher jedoch nicht bereit einer Entwicklung zuzustimmen, sodass die Handhabung über die Flächen fehlt.

Aufgrund der unterschiedlichen Einschränkungen und vor dem Hintergrund des Ziels der Deckung des Bedarfs an verfügbaren Baugrundstücken aufgrund von mehreren konkreten Bauanfragen von Bewohnern aus dem Ortsteil Weidenau, kamen die Flächen 1 bis 3 nicht in Frage. Über das Verfahren gemäß § 13b BauGB können bereits erschlossene Flächen, die sich aber derzeit im Außenbereich befinden, im beschleunigten Verfahren schnellstmöglich einer Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde Freiensteinau prüft jedoch eine Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale im Bereich des Sportplatzes und des Spielplatzes, zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes an Baugrundstücken.

Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung bislang als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2019 Bekanntmachung: 24.06.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.07.2020 – 17.08.2020 Bekanntmachung: 24.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 25.06.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt.

In Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Stadtteile anschließen. (...)

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient der Ortsrandarrondierung und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren mit Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung, da

- die zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes mit rd. 6.855 m² (WA: 6.855 m² Baugrundstücke x GRZ 0,3 = 2.057m²) hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² deutlich zurückbleibt.
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.
- zudem keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und der geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung von Baugrundstücken zur Abrundung der Ortslage in Form eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch mindestens fünf Baugrundstücke für eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch die Ausweisung erfolgt eine behutsame Entwicklung einzelner Wohnbaugrundstücke am Ortsrand des Ortsteils Weidenau, um der bestehenden Nachfrage (es gibt mehrere den Grundstücken entsprechende konkrete Bauanfragen aus dem Ortsteil) an Wohnbauland, insbesondere von Ortsansässigen, im Ortsteil Weidenau nachzukommen. Die drei Plangebiete zeichnen sich durch eine vorhandene Erschließung sowie nahezu ebenen Freiflächen aus. Somit ist faktisch durch den Verzicht von neu zu planenden Verkehrsflächen der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert und der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich vertretbar. In Verbindung mit den getroffenen textlichen Festsetzungen, eine zeitgemäße und sich an den Bestand orientierende Bebauung entstehen.

Für alle drei Plangebiete wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt.

Für die Höhenbegrenzung wird eine maximale Gebäudeoberkante von 9,5m festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise bei einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Ebenso wurde eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Verwendung von Retentionszisternen aufgenommen, um den Umgang und schonende Verwertung von Niederschlagswasser festzulegen.

Das Plangebiet Nr. 1 „Am Wiesengrund“ weist eine Fläche von 1.084m² (Allgemeines Wohngebiet) auf und ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhausbebauung. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung. Die Fläche ist frei von Gehölzen, lediglich im nördlichen Bereich befinden sich vorhandene Feldgehölze bestehend aus Laubbäumen und -Sträuchern, die zum Erhalt festgesetzt sind, um die vorhandene Eingrünung sowie einen Windschutz zu der offenen Landschaft beizubehalten. Im Westen ist ein Leitungsrecht eingetragen. Der Weg muss erhalten bleiben, da von Süden eine weitere Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich bleibt. Daher wurde das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Freiensteinau eingetragen. Die Fläche, die mit einem Leitungsrecht belegt ist, darf nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, die Anlage von einer Grünfläche ist jedoch zulässig. Die Baugrenzen orientieren sich an der Flucht der im Westen angrenzenden bestehenden Wohnbebauung.

Das Plangebiet Nr. 2 „östliche Hauptstraße“ weist eine Fläche von 1.551m² (Allgemeines Wohngebiet) auf, wobei gut ein Drittel der Fläche innerhalb der Bauverbotszone der nördlich verlaufenden L3181 liegt und somit die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche eingeschränkt wird. In Relation der Grundstücksgröße und den getroffenen textlichen Festsetzungen kann jedoch eine angemessene Bebauung erfolgen. Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig, in Verbindung mit der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist die Nutzung einer Grünfläche und eines Hausgartens jedoch möglich. Der Abstand zwischen Baugrenze und des südlichen Grundstückes beträgt 6m, da Gebäudeteile der bestehenden Bebauung innerhalb des südlichen Plangebietes liegen. Um erforderliche Abstandsflächen einzuhalten, sind die 6m erforderlich.

Das Plangebiet Nr. 3 „Hohwiesen“ stellt mit einer Fläche von 4.020m² (Allgemeines Wohngebiet) das größte der drei Plangebiete dar. Aufgrund des nördlich verlaufenden Baches „Hängsberger Wasser“ und der damit einhergehenden Einhaltung eines 10m Gewässerrandstreifens wird das Plangebiet im Norden in der Nutzbarkeit eingeschränkt. Neben der Einhaltung des Gewässerrandstreifens wird in dessen Bereich und insgesamt auf einer Breite von 14m und auf der vollen Länge entlang des Plangebietes Extensivgrünland festgesetzt. Die vorhandenen Auengehölze sind dabei zu erhalten und im Nordwesten ist die Anpflanzung zusätzlicher Auengehölze vorgesehen, um die Entwicklung des Uferbereiches zu fördern. Damit die Bewirtschaftung des Extensivgrünlandes gewährleistet werden kann und eine klare Abgrenzung zu den Baugrundstücken erfolgt wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50 m oder eine Heckenpflanzung erforderlich ist. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Zugangsmöglichkeiten, wie z.B. Tore sind zulässig. Zusätzlich sind die Baugrenzen auf eine Bautiefe von 20m begrenzt, damit ein Puffer zwischen Bebauung und der Kompensationsfläche und weiter nördlich der vorhandenen Bebauung eingehalten wird. Gleichzeitig ist aufgrund der Lage am Friedhof ein Abstand zur Verkehrsfläche von 5m sowie die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Aus Gründen der Pietät und zur Bewahrung der Totenruhe werden die Abstände und Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Auf dem Grundstück des Friedhofes sind entlang der Verkehrsfläche Pkw-Stellplätze vorhanden, sodass auch auf dieser Seite Abstände eingehalten werden können und davon ausgegangen wird, dass durch die Bebauung des Plangebie-

tes der Betrieb des Friedhofes weiter uneingeschränkt möglich ist. Des Weiteren befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche sowie von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufende Kanäle, die für die Versorgung des Ortsteils unbedingt erhalten bleiben müssen. Daher wurde das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Freiensteinau eingetragen.

Die Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, die Anlage von einer Grünfläche ist aber zulässig.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet Nr. 1 „Am Wiesengrund“ befindet sich im Osten des Ortsteils Weidenau und wird über die Straße „Am Wiesengrund“ erschlossen. Weiter westlich kreuzt die Straße „Am Wiesengrund“ die Hauptstraße, worüber nach Norden Anschluss an die L3181 und damit nach Neuhof besteht. In Neuhof besteht Anschluss an die Bundesautobahn A66. Nach Süden besteht Anschluss an weitere überörtliche Verkehrswege. Die Straße „Am Wiesengrund“ ist hergestellt, weist jedoch eine Straßenbreite von rd. 3,5m auf. In rd. 30m östlich des Plangebietes besteht über einen Einmündungsbereich zu einem asphaltierten landwirtschaftlichen Weg eine Wendemöglichkeit, die im Bestand genutzt wird. Des Weiteren ist das Plan-gebiet auch für Fußgänger und Radfahrer von Norden und Osten aus über einen landwirtschaftlichen Weg erreichbar.

Die Gemeinde Freiensteinau verfügt über eine Stellplatzsatzung, sodass erforderliche Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken zu platzieren sicherzustellen sind. Im öffentlichen Verkehrsraum der Straße sind keine Pkw-Stellplätze ausgewiesen.

In rd. 300 m Entfernung westlich zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Weidenau Feuerwehr“, sodass das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.

Das Plangebiet Nr. 2 „östliche Hauptstraße“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Weidenau und wird über eine Verbindungstraße zwischen der L3181 und der Hauptstraße erschlossen. Weiter westlich kreuzt die Straße „Am Wiesengrund“ die Hauptstraße, worüber nach Norden Anschluss an die L3181 und damit nach Neuhof besteht. In Neuhof besteht Anschluss an die Bundesautobahn A66. Nach Süden besteht Anschluss an weitere überörtliche Verkehrswege. Die Verbindungsstraße weist einen Straßenquerschnitt von rd. 5m auf, sodass Begegnungsverkehr möglich ist. Gegenüber des Plangebietes befindet sich zudem die Ein- und Ausfahrt des gegenüberliegenden Getränkehandels. Aufgrund der Lage südlich der L3181 befinden sich Teile des Plangebietes in der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet erreichbar. In rd. 100 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Weidenau am Wiesengrund“ und südlich in rd. 200m die Bushaltestelle „Weidenau Feuerwehr“, sodass das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.

Die Gemeinde Freiensteinau verfügt über eine Stellplatzsatzung, sodass erforderliche Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen sind. Im öffentlichen Verkehrsraum der Straße sind keine Pkw-Stellplätze ausgewiesen, aufgrund des Straßenquerschnittes von rd. 5m ist das straßenseitige Abstellen von Fahrzeugen jedoch möglich.

Das Plangebiet Nr. 3 „Hohwiesen“ befindet sich im Osten des Ortsteils Weidenau und wird über eine Erschließungsstraße, die auch den Friedhof anbindet, erschlossen. Im Westen kreuzt die Erschlie-

ßungsstraße die Siedlungsstraße, worüber im Norden Anschluss an die Hauptstraße und somit an die L3181 besteht. Im Süden kreuzt die Siedlungsstraße die Hauptstraße/L3292.

Weiter westlich kreuzt die Straße „Am Wiesengrund“ die Hauptstraße, worüber nach Norden Anschluss an die L3181 und damit nach Neuhof besteht. In Neuhof besteht Anschluss an die Bundesautobahn A66. Nach Süden besteht Anschluss an die L3192 und damit an weitere überörtliche Verkehrswege. Die Erschließungsstraße weist einen Straßenquerschnitt von rd. 4,5m auf, sodass Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich ist. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhof mit einem zugehörigen Pkw-Stellplatz. Die Gemeinde Freiensteinau verfügt über eine Stellplatzsatzung, sodass erforderliche Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken zu platzieren sind. Im öffentlichen Verkehrsraum der Straße sind keine Pkw-Stellplätze ausgewiesen, aufgrund des Straßenquerschnittes von rd. 4,5m ist das straßenseitige Abstellen von Fahrzeugen nicht möglich und auch die Benutzung der Stellplätze am Friedhof ist dessen Betrieb zugeordnet und nicht für die anderweitige Nutzung vorgesehen.

Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über einen landwirtschaftlichen Weg im Osten sowie die Gemeindestraßen erreichbar. In rd. 150 m Entfernung nordwestlich zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Weidenau Feuerwehr“, sodass das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.

4 Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet, dass die Ausnahmen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie die entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** festgesetzt.

Die Festsetzung liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO, im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte soll genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung gegeben sein.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig ist. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = II** vorgegeben.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosshöhe erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OKGeb. = 9,5 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Die Wahl des unteren Bezugspunktes der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Lage der geplanten Bebauung bzw. der Gebäude abschließend noch nicht festgelegt ist. So wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude in Bezug auf die Topographie des Grundstücks gewährt.

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen / Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.3 sind bauliche Anlagen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ unzulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hinzu kommt die Festsetzung (1.3) zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet. Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig, sodass innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Anpassung erfolgt und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

4.5 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt **eingriffsmindernde Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Hofflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Durch die Festsetzung 2.3 wird die Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** geregelt, um ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet vorzugeben und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. (siehe Kapitel 5.3).

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Großflächige Steinschüttungen sind aus lokalklimatischen und ökologischen Gründen auszuschließen. Vor allem in den Sommermonaten können sich Steinschüttungen aufheizen und so zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima führen. Auch die Biodiversität leidet unter solchen gestalterischen Maßnahmen, da die heimische Tierwelt, allen voran Insekten, die Nahrungsgrundlage entzogen wird.

Es werden vorhandene **Gehölze zum Erhalt festgesetzt** (Festsetzung 1.8). Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltsfläche Nr. 1) gilt es die zum Erhalt festgesetzten Auengehölze (siehe Artenliste) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltsfläche Nr. 2) gilt es die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Es werden **Anpflanzungen** festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Auengehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Je Symbol in der Plankarte gilt es einen Laubbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5 m längsseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen 2. und 3. Ordnung gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Die Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraße des Plangebietes Nr. 3 „Hohwiesen“ dienen der Eingrünung der Wohnbebauung gegenüber dem Friedhof. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)

In den Bebauungsplan wurde im Bereich des Gewässerrandstreifens des „Hängsberger Wasser“ (Plangebiet Nr. 3 „Hohwiesen“) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland aufgenommen. Das standortgerechte, regionaltypische Grünland ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Vorhandene einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich.

Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Kompensationsfläche nicht zulässig. Aus Gründen des Entwicklungsziels wird zudem festgesetzt, dass zwischen der Kompensationsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet ein Zaun oder eine Hecke zu errichten/zu pflanzen ist. Zugangsmöglichkeiten sind zulässig, da die Bewirtschaftung seitens der Grundstückseigentümer zu erfolgen hat. Dazu wird im Kaufvertrag ein entsprechender Vermerk mit aufgenommen, damit die Pflegemaßnahmen geregelt sind.

4.7 Leitungsrechte

Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes und der örtlichen Wasserversorgung sowie der Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen werden Leitungsrechte gemäß Plankarte (Plangebiet Nr. 1 „Am Wiesengrund“ und Plangebiet Nr.3 „Hohwiesen“) zugunsten der Gemeinde Freiensteinau festgesetzt. Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Grünflächen sind zulässig, es muss gewährleistet sein, dass die Leitungen jederzeit zugänglich sind. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass flachwurzelnende Pflanzen verwendet werden, um Schäden an den Leitungen zu verhindern.

4.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Stützmauern sind bis zu 0,75 m straßenseitig und im Bereich zu den Nachbargrundstücken zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone der L3181 sind bauliche Anlagen unzulässig.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die Gebäudegestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

5.1 Dachgestaltung

Über die Festsetzung (2.1.1) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Festgesetzt wird eine Neigung von 15° bis 45°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude und bei Nebendächern. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen (2.1.3).

Zur Dacheindeckung (2.1.2) sind begrünte Dächer oder Dachsteine in den Farbtönen grau bis anthrazit und rote Farbtöne sowie Naturschiefer, Zinkblech und Ziegel zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass seitliche und straßenseitige Einfriedungen ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15m zum Boden ist einzuhalten.

Entlang der rückwertigen Grundstücksgrenze und der Kompensationsfläche, die an das „Hängsberger Wasser“ angrenzt, ist die Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50m oder Heckenpflanzungen (z.B. Hainbuchen, siehe Artenliste) erforderlich. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von 0,15m ist einzuhalten. Zugangsmöglichkeiten, wie z.B. Tore sind zulässig. Die Festsetzung dient der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland. Damit die Entwicklung des Grünlandes gewährleistet werden kann und verhindert wird, dass nach und nach die Grundstücksflächen bis an das „Hängsberger Wasser“ herangeführt werden. In diesem Fall ist die Trennwirkung beabsichtigt.

Mauern, Mauer- und Betonsockel (2.2.3) sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- und Punktfundamente für Zaunelemente sind dagegen zulässig.

Laut Festsetzung 2.2.4 sind bei einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (zum Beispiel bei Doppelhäusern) Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Länge von 5,0m zulässig. Diese Festsetzungen werden ebenfalls zur Sicherung der Wohnumfeldqualität getroffen.

5.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen¹ (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 40% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gelten 1 Baum je 25m², 1 Strauch je 2m² (vgl. Artenliste 4.6). Der Bestand kann angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Klimaschutz. Es ist ein hochstämmiger Obstbaum und ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gilt: ein Baum je 25m², ein Strauch/Kletterpflanze je 2m².

Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

6 Wasserrechtliche Festsetzung

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6m³ betragen, davon müssen 3m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch 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 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 § 37 Hessisches Wassergesetz. 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 betriebssicher 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. 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.

¹ Bei einer Grundstücksfläche von 600m² beträgt die überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,3 = 180m², inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen = 270m². Grundstücksfreifläche beträgt 330m². Davon sind 40 % (132m²) zu bepflanzen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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

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

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

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

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

8.1 Überschwemmungsgebiet

Die Plangebiete befinden sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

In den Plangebieten entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 5 bis 7 Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Bauantrages zu überprüfen. Aufgrund der Lage der Plangebiete im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb der Plangebiete sind die Leitungen/Hausanschlüsse neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in wasserundurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Die räumlichen Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG BR Weidenau. Festgesetzt mit der Verordnung vom 03.09.1991 (StAnz. Nr. 40 Jahr 91 Seite 2260).

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ²:

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Entlang des nördlichen Bereiches des Plangebietes Nr. 3 „Hohwiesen“ verläuft das „Hängsberger Wasser“. Die Einhaltung eines 10m Gewässerrandstreifens ist gegeben und in der Plankarte eingetragen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Entlang des nördlichen Bereiches des Plangebietes Nr. 3 „Hohwiesen“ verläuft das „Hängsberger Wasser“. Die Einhaltung eines 10m Gewässerrandstreifens ist gegeben und in der Plankarte eingetragen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Entlang des nördlichen Bereiches des Plangebietes Nr. 3 „Hohwiesen“ verläuft das „Hängsberger Wasser“. Das Gewässer befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, die Einhaltung eines 10m Gewässerrandstreifens ist gegeben und in der Plankarte eingetragen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Plangebiete befinden sich am Ortsrand und sind bereits erschlossen. Die Herstellung von Hausanschlüssen ist jedoch erforderlich.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Abwasser von 5 – 7 Wohngebäuden vom örtlichen Kanalnetz aufgenommen werden kann.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Abwasser von 5 – 7 Wohngebäuden vom örtlichen Kanalnetz aufgenommen werden kann. Die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung für die Nutzung einer Retentionszisterne pro Grundstück dient der Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Retentionszisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System des Ortsteils Weidenau, ein Trennsystem ist nicht vorhanden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Es wird davon ausgegangen, dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Entlang des nördlichen Bereiches des Plangebietes Nr. 3 „Hohwiesen“ verläuft das „Hängsberger Wasser“. Niederschlagswasser darf dem Vorfluter nicht ungenehmigt zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleiterlaubnis, ist im Zuge der Baugenehmigung einzuholen.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Freiensteinau liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen zu Altlasten vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

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

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

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

10 Kampfmittel

Der Gemeinde Freiensteinau liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Aussagen vor.

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.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund, östliche Hauptstraße, Hohwiesen“ sind mit der geplanten Zuordnung des Gebietstyps Allgemeines Wohngebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

12 Denkmalschutz

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

13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (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.

14 Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der Ortsrandlage an bestehenden Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Im Plangebiet Nr. 3 „Hohwiesen“ verläuft von Nord nach Süd ein Abwasserkanal, der nachrichtlich in der Plankarte aufgeführt ist.

Um den Betrieb der Abwasseranlagen weiterhin gewährleisten zu können, wurden die betroffenen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Freiensteinau belastet. Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung entsprechend ausgebaut und Hausanschlüsse hergestellt werden.

15 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

16 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

17 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.230m²
<u>Fläche Allgemeines Wohngebietes gesamt</u>	<u>6.855m²</u>
Fläche Allgemeines Wohngebietes Plangebiet 1 „Am Wiesengrund“	1.284m ²
Fläche Allgemeines Wohngebietes Plangebiet 2 „östliche Hauptstraße“	1.551m ²
Fläche Allgemeines Wohngebietes Plangebiet 3 „Hohwiesen“	4.020m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	<u>1.749m²</u>
<u>Fläche für Natur und Landschaft</u>	<u>1.626m²</u>

Die Bauflächen der Plangebiete können bei einer GRZ von 0,3 maximal durch 2.057m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere GRZ = 0,15 von zusätzlich 1.028m² möglich.

18 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, C. Gropp, M.Sc. Biologie, Stand 23.06.2020

Planstand: 23.06.2020

Projektnummer: 221420221420

Projektleitung: Röttger/ Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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