



Gemeinde Freiensteinau

im Vogelsberg · verschwistert mit Tourouvre/France

DER GEMEINDEVORSTAND

Rathaus · Alte Schulstraße 5 · 36399 Freiensteinau

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Salz

Begründung

Bebauungsplan

„An den Eichen II“

Entwurf

Planstand: 16.09.2020

Projektleitung: Heiko Hofmann

◆ Tel. 0 66 66/96 00-0
Fax 0 66 66/96 00-24

◆ info@freiensteinau.de
www.freiensteinau.de

◆ Konten der Gemeindekasse Freiensteinau
Sparkasse Oberhessen: IBAN DE80 5185 0079 0382 1003 52
Volksbank Lauterbach-Schlitz e.G: IBAN DE98 5199 0000 0005 0660 00
Postbank Ffm.: IBAN DE71 5001 0060 0041 1526 08

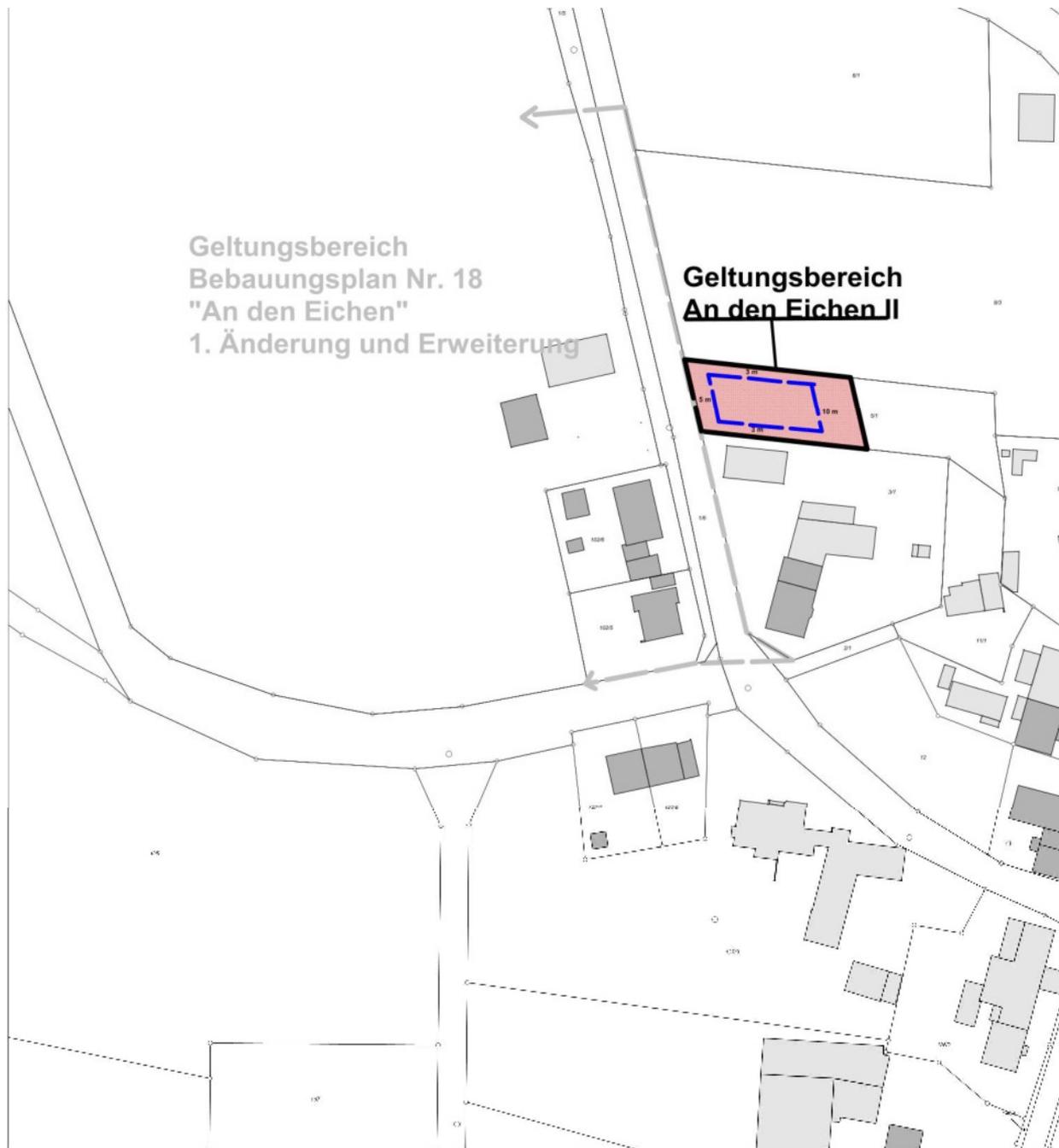
◆ Ust-Nr.: 018 22 60 01 18
Gläubiger-ID: DE112 397 551



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und –ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und –stand	8
2 Städtebauliche Konzeption	9
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4 Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	12
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)	12
5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
5.1 Gebäudegestaltung	12
5.2 Gestaltung der Einfriedungen	13
5.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	13
6 Wasserrechtliche Festsetzung	13
7 Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
8.1 Überschwemmungsgebiet	14
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	16
8.4 Abwasserbeseitigung	16
8.5 Abflussregelung	17
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	17
9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	17
10 Kampfmittel	18
11 Immissionsschutz	18
12 Denkmalschutz	19
13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
14 Sonstige Infrastruktur	20
15 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	20
16 Bodenordnung	20
17 Flächenbilanz	20



Abbildung: Übersichtskarte Geltungsbereich



Maßstab 1:1000



1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und –ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine behutsame Entwicklung einzelnes Wohnbaugrundstückes am Ortsrand des Ortsteils Salz 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 Salz 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.

Da es mehrere konkrete Bauanfragen gibt und im Ortsteil Salz sehr geringes Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung besteht, soll im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung dem nachgewiesenen Bedarf entsprochen werden. Die Erschließung ist bereits 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.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18 „An den Eichen 1. Änderung“ handelt es sich bei dem Planbereich aus Sicht der Gemeinde um eine Baulücke nach § 34 Abs. 1 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Gemarkung Salz.

Das Plangebiet „An den Eichen II“ befindet sich in der Flur 3, Flurstück 5/1 teilweise. Es weist eine Fläche von ca. 750 m² auf, wovon ca. 750 m² auf das Allgemeine Wohngebiet fallen. Das Plangebiet weist ein leichtes West-Ost-Gefälle auf und stellt sich als überweidetes Grünland dar. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung. Die Erschließung kann über die bestehende Straße „An den Eichen“ erfolgen, die westlich an das Plangebiet angrenzt. Die Straße dient bereits der Erschließung für angrenzende Misch- und Wohnnutzungen.

Norden: Das Plangebiet grenzt an eine landwirtschaftliche Grünlandfläche

Osten: Das Flurstück 5/1 grenzt an die bestehende Bebauung

Süden: Bestehende Bebauung

Westen: Bebauungsplan „An den Eichen 1. Änderung“ – Bestehende Bebauung.

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



Abbildung: Planbereich „An den Eichen II“



1.3 Regionalplanung

Das Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes „An den Eichen II“ ist laut Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbebauung im Ortsteil Salz, um den Bewohnern kurzfristig Baugrundstücke anbieten zu können. Somit dient der Bebauungsplan der Eigenentwicklung des Ortsteils Salz. Aufgrund fehlender Alternativflächen und der insgesamt untergeordneten Flächengröße, ist davon auszugehen, dass die Darstellung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft der Planung zumindest nicht entgegensteht.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus 1987 ist als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung: Flächennutzungsplan (roter Kreis)



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 Salz 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.

Die zuletzt entwickelten Baugebiete im Ortsteil Salz aus dem Jahr 1999 „Lehmkaute“ mit 4 Baugrundstücken. Aufgrund des Zuschnittes und einer öffentlichen Kanalleitung können nur 3 Baugrundstücke bebaut werden.

- 1 Grundstück ist bebaut; bei dem 2. Ist der Bauantrag gestellt und das 3. Baugrundstück ist reserviert.

Der Bebauungsplan „An den Eichen Nr. 18 1. Änderung“ und Erweiterung befindet sich in Privatbesitz. Eine weitere Bebauung ist zunächst nicht vorgesehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Einschränkungen und vor dem Hintergrund des Ziels der Deckung des Bedarfs an verfügbaren Baugrundstücken aufgrund einer konkreten Bauanfrage von Bewohnern aus dem Ortsteil Salz, kamen die Flächen 1 bis 3 nicht in Frage.

Abbildung: Luftbild Gemarkung Salz



Die Flächen 1-2 stehen nicht zum Verkauf. Jedoch steht die Fläche Nr. 3 zum Verkauf. Der Kaufpreis ist regional nicht angepasst.



Über das Verfahren gemäß § 13b BauGB eine bereits erschlossene Fläche, sich aber derzeit laut Kreisbauamt im Außenbereich befindet, im beschleunigten Verfahren schnellstmöglich einer Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde Freiensteinau prüft jedoch eine Weitere – auch Innerortsflächen- 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 Weidefläche 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: 23.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3Abs.2BauGB	Bekanntmachung: 01.10.2020-12.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4Abs.2BauGB	Anschreiben: 23.09.2020 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. 750 m² (WA: 750 m² Baugrundstücke x GRZ 0,3 = 225 m²) 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 gewährt.



2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Baugrundstückes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO. Durch die Ausweisung erfolgt eine behutsame Entwicklung eines Wohnbaugrundstückes am Ortsrand des Ortsteils Salz, um der bestehenden Nachfrage an Wohnbauland, insbesondere von Ortsansässigen, im Ortsteil Salz nachzukommen. Das Plangebiet zeichnet 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 das Plangebiet 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 „An den Eichen II“ weist eine Fläche von rund 750 m² (Allgemeines Wohngebiet) auf und ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhausbebauung. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung. Die Fläche ist frei von Gehölzen. Die Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 „An den Eichen 1. Änderung“.

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 „An den Eichen II“ befindet sich im Norden des Ortsteils Salz und wird über die Straße „An den Eichen“ erschlossen.

Die Gemeindestraße „An den Eichen“ mündet in die örtliche Hauptstr. K98. Von dort sind es rund 15 km zur Anschlussstelle Steinau-West der A66

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. 225 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Salz“, 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 darunterliegenden 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 Vollgeschosszahl 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 Höhenermittlung 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 eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. 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 Schottererschüttungen 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 sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (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.

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 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.

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 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zum Boden ist einzuhalten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel (2.2.2) sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- und Punktfundamente für Zaunelemente sind dagegen zulässig.

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 25 m², 1 Strauch je 2 m² (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 25 m², ein Strauch/Kletterpflanze je 2 m². 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 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ 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.

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



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.

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 dem Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Wohngebäude mit max. 1 bis 2 Wohneinheiten. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Erschließungsstraße verlegt.

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 wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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.

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.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grund-



wasser 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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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 1-2 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 1-2 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 Salz, 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.

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 Fremdzufuss (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 „An den Eichen II“, 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.

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 nicht 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 750 m²
Fläche Allgemeines Wohngebietes gesamt 750 m ²

Die Bauflächen der Plangebiete können bei einer GRZ von 0,3 maximal durch 225 m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere GRZ = 0,15 von zusätzlich 113 m² möglich.