



Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“

Begründung zum Vorentwurf

Verfahrensübersicht:	16.05.2019	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ im Ortsteil Rothemann (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	24.07.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
		Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
		Durchführung der Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
		Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung
		Bekanntmachung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“

Ansprechpartner:

Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 16
Mail: tina.knopf@kh-planwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	3
1.4	Städtebauliche Konzeption	4
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	6
2.3.1	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	6
2.4	Verkehrsflächen	6
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	7
2.6.1	Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken	7
2.6.2	Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen	7
2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.7.1	Äußere Gestaltung	9
2.8	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	9
2.8.1	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser	9
2.8.2	Denkmalschutz	10
2.8.3	Bodenschutz	10
2.8.4	Sicherstellung von Rettungswegen	10
2.8.5	Arten- und Biotopschutz	10
2.8.6	Leitungen	10
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	10
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	11
5	KLIMASCHUTZ	11
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	12
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	12
8	DENKMALSCHUTZ	13
9	BODENORDNUNG	13
10	KOSTEN	13

Anlage 1 – Lageplan Gebietsentwicklung Hainbuchstraße Rothemann (Architekten Alt & Poppel, Fulda, Stand 18.09.2019)

Anlage 2 – Expose Baugebiet Hainbuchstraße Rothemann (Rentsch-Haus, Uttrichshausen, Stand 14.08.2019)

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Rensch-Haus GmbH beabsichtigt im Gemeindegebiet Eichenzell, speziell im Ortsteil Rothemann neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierfür soll die vorhandene Freifläche am nordöstlichen Ortsrand von Rothemann als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Freifläche ist bereits von drei Seiten durch die bestehende Wohnbebauung Am Honigbaum sowie der Haimbuchstraße begrenzt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an dieser Stelle führt hier zu einem Lückenschluss der bestehenden Bebauung und fügt sich harmonisch in die vorhandenen Ortsrandstrukturen ein

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 0,82 ha umfasst die bestehende landwirtschaftliche Fläche (Grünland) zwischen Haimbuchstraße und der angrenzenden Wohnbebauung Am Honigbaum.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 33 ganz sowie die Flurstücke 104 tlw., 75 tlw. Und 46/2 tlw., Flur 18 der Gemarkung Rothemann



Abbildung 1: Luftbild Ausschnitt Ortsteil Rothemann mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom Jahr 1997(FNP) der Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird soweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

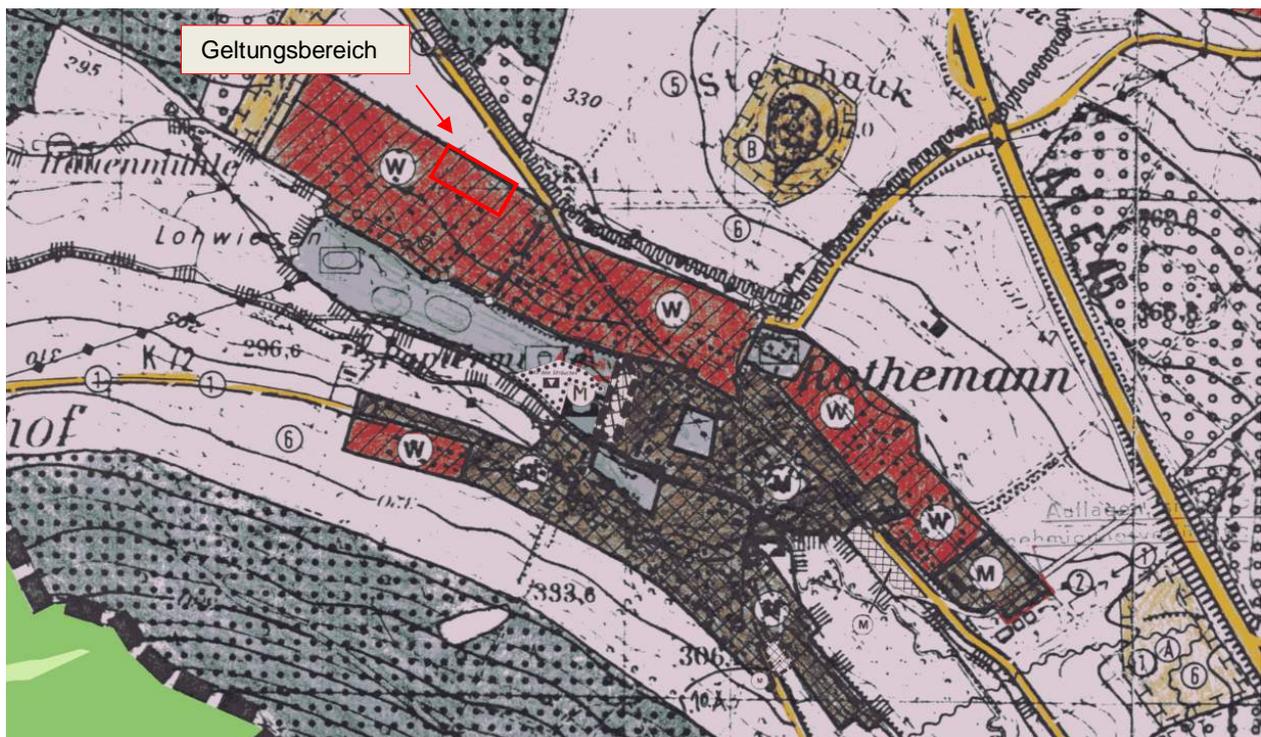


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1997 (FNP) mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.4 Städtebauliche Konzeption

Wie einleitend unter Punkt 1.1 (Veranlassung und Planziel) erläutert, wird durch die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Lückenschluss der vorhandenen Wohnbebauung vollzogen. Dies kann als Städtebauliche Aufwertung des Plangebietes gewertet werden. Durch den angesprochenen Lückenschluss wird ein Städtebauliches einheitliches Bild erzeugt. Zusätzlich werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ weitere Möglichkeiten zur Ansiedlung im Ortsteil Rothenmann geschaffen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet – WA - ausgewiesen.

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nach §1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen die Ausnahmsweise zugelassen sind ausgeschlossen und sind somit nicht Bestand des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Zusätzlich werden mit Baugrenzen Festsetzungen zur Platzierung der einzelnen Baukörper getätigt. Somit ist eine flexible Bebauung die sich in den Bestand einfügt möglich.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu den erlaubten Gebäudetypen gesetzt. So sind im Bereich WA1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, in dem Bereich WA2 und WA3 hingegen sieht die Festsetzung nur eine Zulässigkeit von Einzelhäusern vor. Zur bestmöglichen Eingliederung an die angrenzende Bestandsbebauung wurde gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone wird gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Eine Bauweise mit Unterkellerung der Gebäude bietet sich hier aufgrund des vorhandenen Reliefs (Hanglage) der Grundstücke an.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

Grundflächenzahl GRZ – 0,4 (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 40 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO). In dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind allerdings auch alle Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen enthalten. Außerdem müssen die Baugrenzen auf jeden Fall eingehalten werden.

Geschossflächenzahl GFZ – 0,8 bis 1,0 (§ 20 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt mit einer zulässigen 1-bis 2-geschossigen Bauweise. Für die Gebiete WA2 und WA3 wird jeweils eine GFZ von 1,0 festgesetzt mit einer zulässigen 2-geschossigen Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

WA-Gebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	FH Gebäude als Höchstmaß	TH Gebäude als Höchstmaß
WA 1	I - II	9,0 m	7,00 m
WA 2	II	11,0 m	8,90 m
WA 3	II	12,0 m	8,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur

Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante gemessen bzw. bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes

Dachformen

Im Gebiet WA1 und WA2 sind sowohl Flachdächer (FD) als auch Satteldächer (SD) zulässig. Im WA1 ist laut Planzeichnung eine Beschränkung der maximalen Dachneigung bei Satteldächern (SD) von 35° einzuhalten. Im WA3 wird laut Planzeichnung als Dachform ein Satteldach (SD) mit einer Neigung von 35° bis maximal 45° festgesetzt.

2.3 Bauweise

Wie bereits beschrieben wird in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA3) eine offene Bauweise festgesetzt gem. § 22 Abs. 1 BauNVO.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel-, Doppelhäuser) angeboten. Somit wird eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung im Ortsrandbereich von Rothemann erreicht

Die Planzeichnung sieht in dem Bereich WA2 eine höchstzulässige Zahl an 10 Wohneinheiten vor. Im WA3 ist die Zahl an Wohneinheiten auf maximal 4 beschränkt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6

2.3.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen

Auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die jeweiligen Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB eingezeichnet und somit festgesetzt.

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offenen Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrassen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Die Anordnung der Stellplätze ist dem Lageplan der Architekten (vgl. Anlage 1 – Gebietsentwicklung Rotheman) zu entnehmen.

2.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes erfolgt über die Haimbuchstraße und der Straße Am Langen Rasen. Um eine bestmögliche fußläufige Erschließung gewährleisten zu können, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Geltungsbereich eine Verbreiterung der Straße und Etablierung eines Gehweges Am Langen Rasen und entlang der Haimbuchstraße vor.

nachrichtlich: Die Gemeinde Eichenzell plant den Ausbau der Haimbuchstraße östlich des Baugebietes zeitlich identisch zum Endausbau.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei anzulegende Erschließungsstraßen die von der Haimbuchstraße abgehen. Diese Erschließungsstraßen sind wie auf der Planzeichnung festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Privatweg (Anliegerstraße) anzulegen.

Ruhender Verkehr

Die gesetzliche Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen. Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Rothemann gesichert.

Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung sowie Pflanzung zu berücksichtigen.

2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

2.6.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 2.6.2.

Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 2.6.2.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

2.6.2 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden private Grünflächen angelegt. Diese dienen zum einen der Eingrünung des Plangebietes und zum anderen zur Aufwertung und dem Erhalt bestehender Grünflächen.

Innerhalb der anzulegenden privaten Grünflächen sind heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der angegebenen Pflanz-/Artenliste, als Hecke zu pflanzen und zu entwickeln.

Die Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher sollen der nachfolgenden Pflanz-/Artenliste entsprechen.

Arten-/Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen. Dabei sind nachfolgende Mindest-Pflanzqualitäten einzuhalten.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v., m.B.14-15 cm; Hei. 2 x v.,100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Gew. Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen

Trompetenblume	Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	Clematis montana / Clematis-Hybriden
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Echter Wein	Vitis vinifera

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	Cornus mas	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Sommerflieder	Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Flieder	Syringa vulgaris
Deutzie	Deutzia hybrida	Sommerspiere	Spirea bumalda
Zaubernuss	Hamamelis mollis	Blauregen	Wisteria sinensis
Mispel	Mespilus germanica	Weigelia	Weigela florida
Hortensie	Hydrangea macrophylla		

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	Sed. album
Kornblume	Centaurea cyanus	Fetthenne	Sed. floriferum
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	Sed. hybridum
Fingerkraut	Potentilla verna	Tripmadam	Sed. reflexum
Wilder Majoran	Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	Sed. sexangulare
Thymian	Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	Sed. spurium

2.6.3 Externe Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturraums (gem. § 9 Abs. 20 und Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich aller durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externen Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Maßnahmen befinden sich derzeit noch in Abstimmung und werden im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ detailliert beschrieben. Ihre Umsetzung hat entsprechend der Vorgaben des Umweltberichtes zu erfolgen und wird im Rahmen des mit der Gemeinde Eichenzell und den Investor geschlossenen Erschließungsvertrages geregelt.

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden.

Um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

2.7.1 Äußere Gestaltung

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken dienen der landschaftsgerechten und ortstypischen Eingliederung der neuen Wohnbebauung. Nachfolgende Festsetzungen werden auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO dazu im Bebauungsplan getroffen:

Gebäudegestalt

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Ebenso sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie unter Einhaltung der max. zulässigen First- und Traufhöhen zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche für die Mischgebietsfläche MI 1, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

PKW - Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Pro Wohneinheit sind laut Stellplatzsatzung (§ 4 Abs. 1) der Gemeinde Eichenzell vom 31.05.2007 mind. 1,5 PKW-Stellplätze für die Bereiche WA2 und WA3 anzulegen. Das Gebiet WA1 erfordert mind. 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweiligen gültigen Fassung.

2.8 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

2.8.1 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.8.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

2.8.3 Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Ausschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

2.8.4 Sicherstellung von Rettungswegen

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

2.8.5 Arten- und Biotopschutz

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

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

2.8.6 Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-

gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet an der Hainbuchstraße“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ liegt dem Entwurfsunterlagen als Anlage zu Begründung bei.

Die durch das Vorhaben entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen.

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppen Vögel und Feldhamster beziehen. Diese beiden Arten/Artengruppen werden auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht.

Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein.

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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.

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschkäufig mäßig belastetem Raum / Bereich sprechen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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

ge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 regelmäßig novellierten 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 Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nachzeitigem Kenntnisstand im Bereich Schlichtweg und über den angrenzenden Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes werden im Entwurf konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird. Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu herzustellen und zu planen.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht notwendig.

10 Kosten

Die Kosten zur Erstellung und späteren Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in vollem Ausmaße der Auftraggeber / Investor in Form der Firma Rensch-Haus GmbH zu tragen.