

Gemeinde Weimar (Lahn), Ortsteil Stedebach

Begründung

Bebauungsplan

„Hahngarten“

Entwurf

Planstand: 02.02.2024

Projektnummer: 23-2825

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

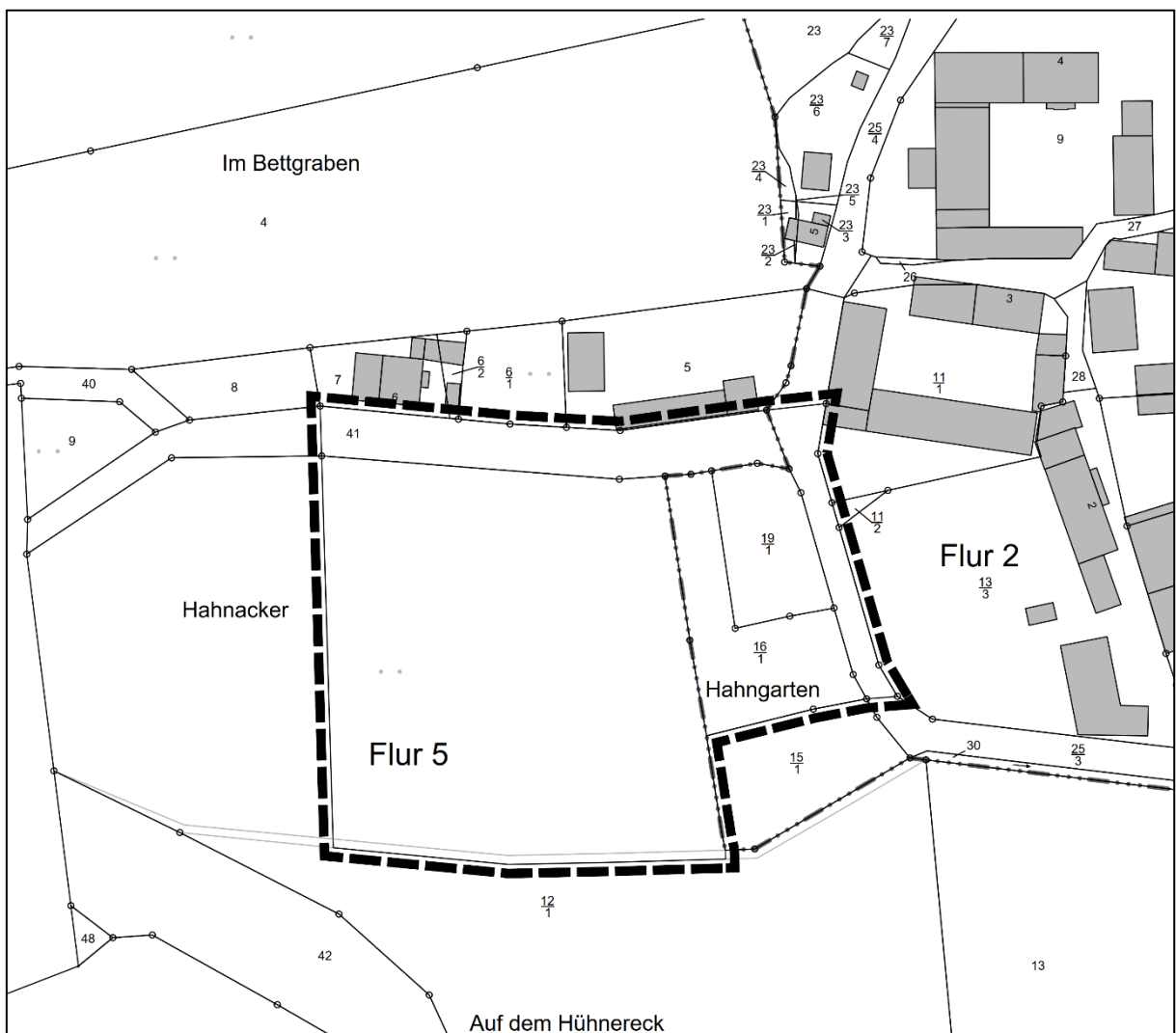
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Flächennutzungsplan	7
1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
1.8 Änderungen zum Entwurf	9
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.7 Erneuerbare Energien	15
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Wasserrechtliche Festsetzung	17
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
7.1 Artenschutzrechtliche Belange	19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
8.1 Überschwemmungsgebiet	20
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
8.4 Abwasserbeseitigung	23
8.5 Abflussregelung	24
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	25

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
10. Kampfmittel	27
11. Telekommunikationslinien	27
12. Brandschutz	28
13. Immissionsschutz	29
14. Denkmalschutz	30
15. Bodenordnung	30
16. Flächenbilanz	30
17. Anlagen	30

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Eigene Darstellung

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Gemeinde Weimar (Lahn) ist eine Interessentengemeinschaft herangetreten, um im Ortsteil Stedebach Bauplanungsrecht für ergänzende Baugrundstücke am westlichen Ortsrand zu schaffen. Die Interessentengemeinschaft setzt sich aus Anwohnenden des Ortsteiles Stedebach und Personen zusammen, die hier aufgewachsen sind und mit ihren Familien zurückkehren möchten. Im Jahr 2000 wohnten in Stedebach sieben Familien und insgesamt neun Kinder. Über die Jahre wurden die Kinder erwachsen und verließen Stedebach für Ausbildungen, Studium und die Arbeit. 2023 sind die damaligen Kinder aus Stedebach erwachsen und haben auch selbst Familien gegründet. In einer Interessengemeinschaft haben sich einige von ihnen zusammengeschlossen, um mit ihren eigenen Familien nach Stedebach zurückzukehren. Die Interessengemeinschaft setzt sich aus insgesamt fünf Parteien zusammen. Darunter die in Stedebach ansässigen Flächeneigentümer der Plangebietsfläche, sowie Familien, welche jeweils einen familiären Bezug zu Stedebach haben. Das vorliegende Plangebiet bietet sich für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da somit eine ergänzende beidseitige Bebauung der Straße Stedebach erfolgen kann.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: www.openstreetmap.org (03/2023) Ausschnitt genordet und bearbeitet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat am 08.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hahngarten“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung am westlichen Ortsrand von Stedebach, sodass der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung künftig entsprochen werden kann. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO. Die Erschließung ist im Bestand bereits gesichert und erfolgt über die nördlich verlaufende Straße Stedebach. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des kleinen Ortsteiles Stedebach. Es umfasst die Flurstücke 16/1, 19/1, 25/3tlw. der Flur 2 sowie die Flurstücke 12/1tlw. und 41tlw. der Flur 5, jeweils Gemarkung Stedebach mit einer Fläche von insgesamt 10.414 m².

Nördlich grenzt Wohnbebauung sowie Bebauung durch landwirtschaftliche Schuppen/Scheunen an. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen (davon zwei im Haupterwerb) mit Tierhaltung sowie Wohnnutzung. Westlich und südlich folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet selbst ist im nordöstlichen Teil durch einen privaten Nutzgarten geprägt. Die übrige Fläche wurde bislang temporär für die Lagerung von Heu- oder Strohballen genutzt. Überwiegend stellt sich die Fläche als Wiese mit zahlreichen Laub- und Obstbäumen dar. Im zentralen nördlichen Bereich ist im Bestand zudem eine ehemalige (unterirdische) Güllegrube vorhanden.

Abb. 3: Erschließungsstraße Stedebach, mit nördlicher Bebauung



Abb. 4: Westliches Plangebiet



Abb. 5 und 6: Gartennutzung im östlichen Plangebiet



Abb. 7: Südliches Plangebiet, Blickrichtung Gewässerparzelle



Ab. 8: Vorhandene Gehölzstruktur, zentrales Plangebiet



Abb. 9: Landwirtschaftl. Weg im Osten



Abb. 10: Angrenzende Bebauung

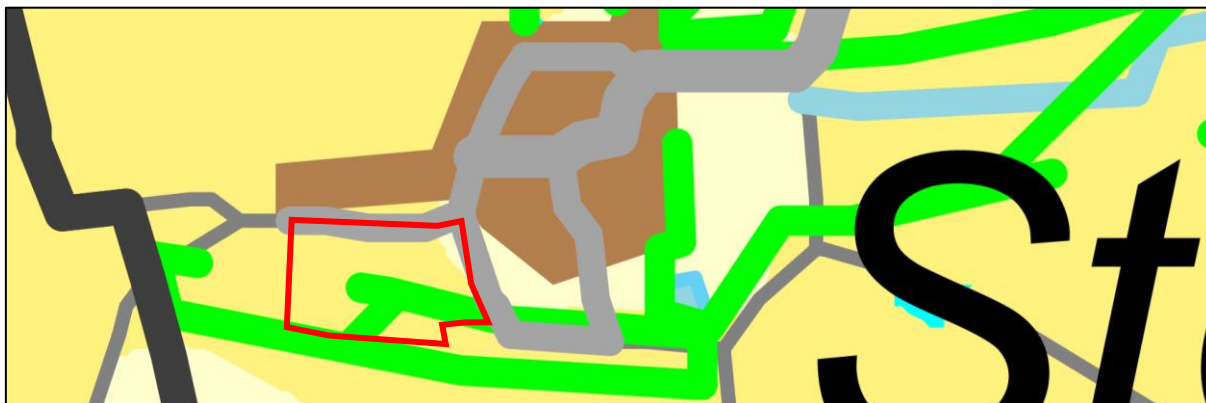


Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 2022

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) und kleinflächig Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar. Das südliche Plangebiet wird zudem kleinflächig durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung damit zunächst entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Abb.11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebiets



(Ausschnitt genordet, ohne Maßstab)

Der Regionalplan Mittelhessen gibt für die Gesamtgemeinde Weimar (Lahn) einen Dichtewert von 26 Wohneinheiten je Hektar vor. Dies bildet einen Durchschnittswert für die gesamte Gemeinde ab. Der Ortsteil Stedebach ist für diese Thematik jedoch individuell zu betrachten. Der Ortsteil ist durch die Historie ländlich geprägt. Die bauliche Grundstruktur des Ortsteiles besteht dabei aus landwirtschaftlichen Höfen. Der Ortsteil Stedebach ist durch seine insgesamt geringe Größe und niedrige Einwohnerzahl (aktuell 16 Einwohnende an fünf Meldeadressen) geprägt.

Rechnerisch entspricht die Planung von voraussichtlich fünf Wohneinheiten bei einer Baugebietsgröße von rd. 0,46 ha einem hochgerechneten Dichtewort von rd. 11 Wohneinheiten je Hektar. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine ergänzende Bebauung vorbereitet, durch welche insbesondere Familien in Stedebach ansässig werden.

6.3-1 (Z) (K) Vorranggebiete für Landwirtschaft

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.

Die Fläche im Plangebiet, welche im Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Vorranggebiet für Landwirtschaft darstellt, wird zum Großteil als Lagerfläche (Strohballen) genutzt. Die Fläche ist durch zahlreiche Einzelbäume geprägt und wird nicht als Ackerfläche oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch den Bebauungsplan soll kleinflächig eine städtebauliche Erweiterungsoption für den Ortsteil Stedebach geschaffen werden. Der Ortsteil Stedebach ist durch seine insgesamt geringe Größe und niedrige Einwohnerzahl (derzeit 16 Einwohnende (Angabe der Verwaltung)) geprägt. Durch die vorliegende Planung wird eine städtebauliche Entwicklungsoption vorbereitet, die die angrenzend vorhandenen Strukturen aufgreift. Diese Entwicklungsoption wird notwendig, um den Ortsteil perspektivisch und langfristig weiterentwickeln zu können. Die Entwicklung der Flächen erfolgt durch die Interessentengemeinschaft, so dass sie der direkten Eigenentwicklung dient. Die Entwicklung des Plangebietes bietet sich insbesondere an, da die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung um Bestand bereits gegeben ist und die Fläche unmittelbar an die Straße Stedebach anschließt.

Im Süden des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Für diese Fläche ist weiterhin weine Beweidung (gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen) möglich, sodass die Fläche teilweise für die Landwirtschaft nutzbar bleiben. Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum einer Familie, die selbst Teil der Interessentengemeinschaft ist. Diese sind derzeit als Haupterwerbslandwirte in Stedebach tätig und stellen die Flächen zur Verfügung, sodass an dieser Stelle von der Vereinbarkeit mit den privaten Belangen der Landwirtschaft ausgegangen wird.

Im Nordosten des Plangebietes wird zudem kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich wird aktuell als privater Nutzgarten bewirtschaftet. Demnach wird dieser Bereich im Bestand nicht landwirtschaftlich genutzt.

Ergänzend wird aufgeführt, dass im Zuge der Fortschreibung des RMP 2021 die Fläche von einem VRG in ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft herabgestuft wurde und somit die Siedlungsflächenausweisung für die Eigenentwicklung zulässig wäre.

Im Süden wird das Plangebiet zum Teil von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert.

6.1.1-2 (G) (K)

Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

Allgemein werden neben der Ausweisung von Bauflächen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen. Insgesamt werden im Plangebiet zahlreiche prägende Grünstrukturen erhalten und durch Festsetzungen zu Anpflanzungen ergänzt.

Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes betrifft die geplanten Ausgleichsfläche im Plangebiet, nicht

jedoch die geplanten Bauflächen im nördlichen Teilbereich. Hier wird eine Fläche mit den Entwicklungszeile Extensivgrünland sowie die Anpflanzung von Obstbäume vorgesehen. Demnach ist im betroffenen Bereich keine Bebauung, sondern vielmehr die Sicherung und Anlage von Grünflächen, vorgesehen. Es wird von einer Vereinbarkeit der Ausgleichsfläche und den Vorgaben des Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgegangen.

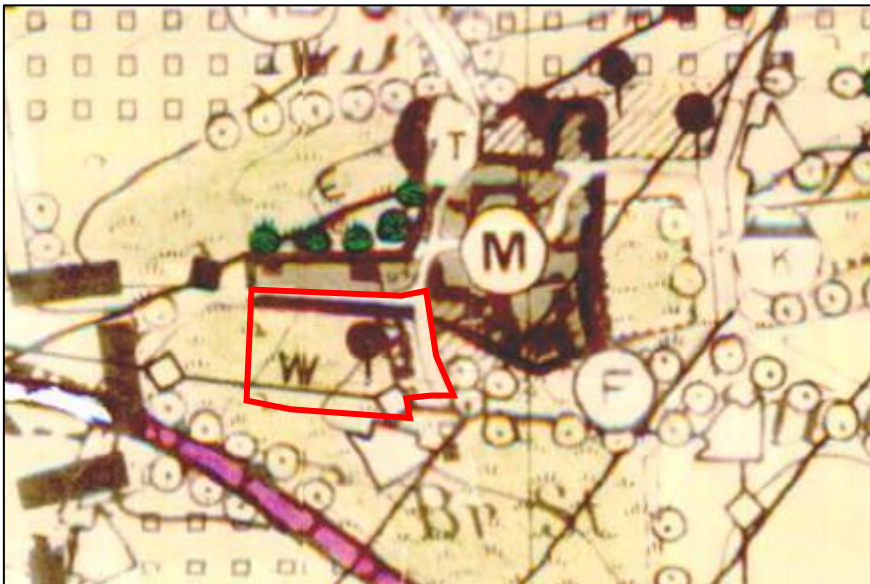
Aufgrund der Kleinflächigkeit und der genannten Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

1.4 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Weimar (Lahn) aus dem Jahr 1990 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung *Ökologisch wertvolles Dauergrünland der Talauen* dar. Zudem wird Streuobstbestand dargestellt, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Daher erfolgt eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird an dieser Stelle eine gemischte Baufläche im nördlichen Teilbereich, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teilbereich dargestellt. Das Plangebiet ist teilweise durch einen privaten Nutzgarten geprägt und zum Teil als Abstell-, bzw. Lagerfläche für Heu- und Strohballen genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird eine unterirdische Fernwasserleitung dargestellt. Diese verläuft südlich der geplanten Bauflächen, innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Nachfolgend der frühzeitigen Beteiligung wurde diese nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen und wird ebenfalls in der Karte der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Abb. 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Weimar (Lahn) 1990



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Ortsteil Stedebach vor.

1.6 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.

Durch die vorliegende Planung wird eine städtebauliche Weiterentwicklung am westlichen Ortsrand von Stedebach ermöglicht, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung gerecht zu werden. Stedebach ist ein sehr kleiner Ortsteil, der durch die Bebauung weniger landwirtschaftlicher Höfe, sowie vereinzelt durch Wohngebäude, geprägt ist. Demnach sind im Innenbereich keine typischen Baulücken vorhanden. Die vorhandenen Freiflächen auf dem jeweiligen Gelände der Höfe werden für die betrieblichen Zwecke genutzt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	08.12.2022 Bekanntmachung 13.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	17.04.2023 – 19.05.2023 Bekanntmachung: 13.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 12.04.2023 Frist 19.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	19.02.2024 – 22.03.2024 Bekanntmachung: 01.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 13.02.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Weimar (Lahn) im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Weimar.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Durch den fortlaufenen Planungsprozess ergeben sich zum Entwurf folgende Änderungen:

- Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurde von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden zum Straßenniveau der Erschließungsstraße geändert.
- Die in der Plankarte festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft wurden bezüglich ihrer Entwicklungsziele und Maßnahmen überarbeitet.
- In der Plankarte wird nun die Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke dargestellt. Eine ergänzende textliche Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde aufgenommen.
- Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden eingearbeitet. Infolgedessen ist eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Reptilienhabitat in die Plankarte aufgenommen worden.
- Die gestalterischen Festsetzungen wurden hinsichtlich des Belanges Denkmalschutz abgestimmt und ergänzt.

2. Städtebauliche Konzeption

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

An die Gemeinde Weimar (Lahn) ist eine Interessentengemeinschaft herangetreten, die eine Baufläche am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Stedebach entwickeln möchte. Die Interessentengemeinschaft setzt sich aus Stedebachern und Personen zusammen, die hier aufgewachsen sind und mit ihren Familien wieder zurückkehren möchten. So sollen für fünf Parteien Wohngebäude entstehen. Es ist hervorzuheben, dass bei jeder Partei eine Verbundenheit zu Stedebach besteht. Zumeist weil ein Elternteil oder Partner der Bauinteressenten in Stedebach aufgewachsen ist und oder weil Familie in Stedebach ansässig sind. Die Fläche des Plangebietes wird durch eine in Stedebach ansässige Familie eingebracht, die ebenfalls Teil der Interessentengemeinschaft ist. Ziel der vorliegenden Planung ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eigenentwicklung am Ortsrand Stedebachs zu schaffen. Dies ist besonders relevant, um dem sehr kleinen Ortsteil eine langfristige Entwicklungsoption zu ermöglichen und ihn perspektivisch zu sichern.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a BauNVO, sodass der dörflich geprägte Gebietscharakter der näheren Umgebung aufgegriffen wird. Die Bauflächen orientieren sich dabei am nördlichen Bereich, sodass durch die Bauformen eine zweiseitige Bebauung der vorhandenen Straße erwirkt wird. Nach Süden orientieren sich die Grundstücksfreiflächen und nachfolgend die Ausgleichsfläche, sodass planerisch ein abgestufter Übergang in die freie Landschaft vorgesehen ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der im Norden vorhandenen Straße „Stedebach“. Daher bietet sich die Fläche hervorragend für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, sodass eine beidseitige Bebauung vorbereitet wird. Neben der verkehrlichen Erschließung ist damit ebenfalls die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße „Stedebach“ bereits vorhanden. Zudem wurde

berücksichtigt, dass sich das Vorhaben durch die Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung, sowie anhand der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes, in die bestehenden Siedlungsstrukturen integriert. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Vorhaben optisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern.

Die Bauleitplanung orientiert sich an den vorhandenen grünordnerischen Strukturen und greift diese in der Planung auf. So wird die vorhandene Gehölzstruktur als südlicher Baugebietsrand aufgenommen und gesichert. Die vorhandenen Gehölze werden zur Ortsrandeingrünung in westliche und östliche Richtung fortgesetzt. Zudem werden zahlreiche vorhandene Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, 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 den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Stedebach. Es wird über die die nördlich verlaufende Straße „Stedebach“ erschlossen. Hierüber besteht Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz. Eine zusätzliche interne Erschließung des Plangebietes wird nicht vorgesehen. Da die Bauflächen unmittelbar von der Straße Stedebach aus befahrbar sind, wird dies nicht notwendig.

Zudem ist Stedebach an die L 3061 angeschlossen und darüber an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. An der Anschlussstelle des Ortsteils Stedebach an die L 3061 befindet sich ebenfalls eine Haltestelle des ÖPNV, RMV-Linie 34 Haltestelle Weimar-Stedebach Abzweig.

Hinweis: Im Bereich der nördlich verlaufenden Straßenparzelle wird derzeit ein Radweg als Verbindung der Gemeinden Weimar (Lahn) und Lohra geplant (Lage unverbindlich).

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, zu 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 „Hahngarten“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet i.S. des § 5a BauNVO aus. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Der Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der geringen Größe aus Plangebiet und den umgebenden, vorhandenen (überwiegend landwirtschaftlichen) Nutzungen. Nördlich angrenzend besteht bereits ein Wohngebäude. In der unmittelbaren näheren Umgebung sind zudem landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Aufgrund dessen ist das Plangebiet durch einen dörflichen Charakter geprägt.

In der Ortslage sind bereits mehrere haupterwerbliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch das Plangebiet ist daher keine Erweiterung dieser oder Neuansiedlung von Haupterwerbsbetrieben vorgesehen. Vielmehr bildet dies eine städtebauliche Ergänzung zur vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, worin insbesondere die Wohnnutzung weiterentwickelt werden soll.

Gemäß textlicher Festsetzung werden Tankstellen vorliegend ausgeschlossen. Dies begründet sich im geringen Umfang der Bauflächen. Mit Tankstellen geht zudem meist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einher, welches aufgrund der Lage am Ortsrand vorliegend vermieden werden soll. Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches 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, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhenentwicklung fest.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl **GRZ = 0,3** festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit des in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswertes für Dörfliche Wohngebiete. Mit der reduzierten GRZ wird somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht, welche der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand Rechnung trägt. Dennoch bleibt ein angemessener Handlungsspielraum für die bauliche Umsetzung bestehen.

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 insgesamten 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 sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Dörfliche Wohngebiet die Geschossflächenzahlen (GFZ) auf ein Maß von **GFZ 0,6** fest. Dies ergibt sich abschließend aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei bleibt eine gewisse Flexibilität in für die Gebäudegestaltung erhalten.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Es muss sichergestellt werden, dass Erweiterungsflächen und die Ausweisung von neuen Baugrundstücken eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreichen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt: Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan legt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung, angemessene Höhenentwicklung und Abstufung zum Außenbereich erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Daher wird für das Dörfliche Wohngebiet eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 9,5 Metern über der Höhenlage der Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung ist ausschließlich für Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. Hierdurch wird die vorhandene Umgebungsbebauung aufgegriffen und die Höhenentwicklung am Ortsrand hierauf abgestimmt limitiert. Die Erschließungsstraße Stedebach ist im Bestand bereits vorhanden, sodass sie als unterer Bezugspunkt fungieren kann.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Das Baufenster ist dabei im nördlichen Bereich entlang der Straße Stedebach orientiert, sodass an diese Stelle eine vervollständigende zweiseitige Bebauung vorbereitet wird. Nach Süden hin werden so die Grundstücksfreibereiche als abgestufter Übergang in die offene Landschaft angeordnet. Ergänzend werden gemäß Darstellung in der Plankarte die zulässigen Firstrichtungen festgesetzt. Demnach ist eine Nord-Süd Ausrichtung des Firstes, oder eine Ost-West Ausrichtung des Firstes zulässig. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird somit ausschließlich eine gabelständige oder traufständige Ausrichtung der Bebauung vorbereitet. Gemäß textlicher Festsetzung sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von drei Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Hierdurch wird zu einer flexiblen Anordnung dieser Anlagen innerhalb des Baugebietes beigetragen. Durch den Mindestabstand von Garagen und Carports wird zudem zur Vermeidung einer unerwünschten Tunnelwirkung entlang der Erschließungsstraße und somit zur optischen Offenhaltung des Gebiets beigetragen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Es erfolgt eine Festsetzung, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege beispielsweise mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Hierdurch wird der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate minimiert und zur Versickerung, wie bisher, beigetragen. In Ergänzung dessen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Durch diese beiden textlichen Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung hinsichtlich der

Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Vogelschlag beigetragen, was sich insbesondere in der unmittelbaren Ortsrandlage der künftigen Bebauung begründet.

4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zudem werden gemäß Darstellung in der Plankarte zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Es wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Reptilienhabitat festgesetzt.

CEF-Maßnahme: Innerhalb der Fläche sind zwei Substratwälle, mit einer Ausdehnung von je-weils ca. 2-3 m x 5-7 m aufzuschütten. Als Substrat ist unsortierter Grubenkies (Mischung mit Fein- und Grobanteilen) und/oder grabbarer Sand zu verwenden. Die Wälle sind als flach ansteigende, südexponierte Wälle mit einer maximalen Höhe von 1,50 m anzulegen. Auf den Wällen sowie in ihrer Umgebung sind Holzstämme und/oder größere Steine zu platzieren. Die Haufen müssen alle 1-2 Jahre im Winter freigeschnitten und das Schnittgut entfernt werden, um die Funktionsfähigkeit des Reptilienhabitates zu erhalten.

Die Festsetzung der Fläche zur Entwicklung des Reptilienhabitates begründet sich im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Zauneidechsen innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.

Des Weiteren wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt.

Maßnahmen: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

Die Fläche wird durch die zeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung von Obstbäumen ergänzt. Durch die zulässige Beweidung bleibt die Fläche für die Landwirtschaft grundsätzlich nutzbar. Die Bewirtschaftung ist mit den Eigentümern abgestimmt. Die Fläche fungiert als Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) festgesetzt. Im Bereich des 6 Meter breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Hierdurch wird die vorhandenen Fernwasserleitung, sowie die Zugänglichkeit für die Funktionsfähigkeit gesichert.

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.05.2023)

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung 5.15 DN 300 GGG/ZMM sowie ein parallel verlegtes Fernmeldekabel. m Bereich des 6,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverband: Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) (jeweils 3,00 beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

4.7 Erneuerbare Energien

Es wird textlich festgesetzt, dass je Hauptgebäude, bzw. je Doppelhaushälfte, eine Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlage zu installieren ist. Durch die Festsetzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen und dem Klimaschutz i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Dabei wird vorliegend keine Firstrichtung festgesetzt, sodass die Gebäude hinsichtlich einer optimalen Sonnenausnutzung (bspw. Süd oder Ost-West) flexibel positioniert werden können.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Es erfolgt die Festsetzung von Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Darstellung in der Plankarte.

Im Plangebiet werden die vorhandenen prägenden Grünstrukturen aufgenommen und in die Konzeption einbezogen. Demnach werden zahlreiche Laubbäume zum Erhalt festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste). Zur Fortentwicklung des Bestandes und zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland sind zeichnerisch Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Dies wird durch textliche Festsetzung konkretisiert. Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Insgesamt wird somit die Durchgrünung erhöht. Zudem werden so Neupflanzungen für die im Baugebiet notwendig werdenden Baumfällungen planerisch vorbereitet.

Die vorhandene Gehölzstruktur am südlichen Gebietsrand des Dörflichen Wohngebietes wird gesichert und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Die vorhandene Grünstruktur wird zur Ortsrandeingrünung in östliche und westliche Richtung durch die Signatur einer Anpflanzfläche in der Plankarte fortgeführt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Empfehlungen der Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Insgesamt wird so zur Eingrünung des Ortsrandes und damit zu einem harmonischen Übergang in die unbebaute Landschaft beigetragen. Die vorhandene Gehölzstruktur wird durch Flächen zum Anpflanzen nach Osten und Westen hin verlängert, sodass eine Ortsrandeingrünung des gesamten Baugebietes erwirkt wird.

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.

In den Bebauungsplan „Hahngarten“ werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen, damit sich die künftigen Gebäude am südwestlichen Ortsrandbereich an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen aufgenommen. Den Bauherren verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Gebäudegestaltung

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass für Dacheindeckungen nur nicht-spiegelnde Materialien in roten Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Anbauten können darüber hinaus als Pultdach ausgebildet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für sonstige Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Die Dachflächen überdachter PKW-Stellplätze (Carports) mit einer Dachneigung bis 5° sind dauerhaft zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig.

Durch diese gestalterischen Festsetzungen kann die angrenzend vorhandenen Dachlandschaft im Plangebiet fortgesetzt werden, so dass ein einheitlicher Siedlungscharakter bzgl. einer homogenen Dachlandschaft vorbereitet wird. Durch die ergänzende Zulässigkeit von dauerhaften Dachbegrünungen wird zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet beigetragen. Zudem kann hierdurch zusätzlicher Retentionsraum bei Niederschlagsereignissen im Sinne der Klimaanpassung geschaffen werden. Insbesondere die Dachform und zulässige Farbe der Dacheindeckung greifen dabei Aspekte des Denkmalschutzes auf.

Ergänzend zu den Vorgaben der Dachgestaltung werden textlich zwei Regelungen zur weiteren Gebäudegestaltung geregelt.

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig. Auf der Südseite der Gebäude sind sie ebenfalls in abweichenden Formaten zulässig. Die Fassade der Hauptgebäude ist mindestens ab dem 1. Obergeschoss mit Holz oder Schiefer zu gliedern und zu gestalten. Ebenfalls hierdurch werden die angrenzend vorhandenen Gestaltungsmerkmale der bebauten Ortslage aufgegriffen. Folglich wird eine Gestaltung der künftigen Gebäude im Plangebiet aufgegriffen, die sich am angrenzenden denkmalgeschützten Bestand der Höfe orientiert. So wird eine Fortführung der gestalterischen Merkmale und Bebauungsstruktur herbeigeführt, sodass die künftige Bebauung sich harmonisch angliedert.

Gestaltungen der Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen optischen Trennwirkungen innerhalb des Plangebietes wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen mit Laubstrauchhecken oder offenen Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten, sodass die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt. Mauern, Betonsockel und Mauersockeln sind grundsätzlich unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Darüber hinaus sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Umfeldqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung. Aufgrund dessen werden ebenfalls Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch den zusätzlichen Retentionsraum wird

zusätzlich zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser, bspw. Bei Starkregenereignissen, beigetragen.

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 einschließlich 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 Starkregen handelt es sich um unvorhergesehene Ereignisse. Ein vollständiger Schutz ist gerade bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen häufig nicht möglich, da hier eine Vielzahl an Faktoren eine Rolle spielen. Der Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die grundsätzlich dazu dienen, die im Plangebiet anfallenden Abwassermengen, einschließlich des Niederschlagswassers zu reduzieren (Beibehaltung der bisherigen Versickerung; Eingriffsminimierung): Zu nennen sind hierfür u.a.

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ=0,3
- Festsetzung der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünflächen / Garten
- Ausschluss von wasserundurchlässigen Folien/ Vlies zur Freiflächengestaltung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen etc.
- Zisternen zur dezentralen Sammlung von Niederschlagswasser bei Starkregen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in

der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht das Potenzial einer direkten Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher als Anlage beiliegt. Auf die dortigen Ausführungen, sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag thematisiert die Tiergruppen Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt im Ergebnis Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Werden diese durchgeführt, wird bei keiner relevanten Art ein Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst. Dem folgend werden Hinweise zum Artenschutz in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt, die im Rahmen der Umsetzungsebene und Bauausführung zu beachten sind.

Zusätzlich wird eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Reptilienhabitat in der Plankarte festgesetzt. Die Maßnahmen werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen geregelt. Durch die Schaffung des Zauneidechsenhabitates wird ein Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vermieden (CEF-Maßnahme).

Ergänzend wird im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgeführt, dass je Höhlenbaum, der entfernt werden soll, zwei Fledermauskästen an Bäumen in geeignetem Habitat im Umfeld des Eingriffsbereichs zu befestigen sind (CEF-Maßnahme).

Ergänzend wird auf die Hinweise zum Artenschutz verwiesen, die im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind. Sie folgen den fachgutachterlichen Empfehlungen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für vertiefende Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht verwiesen. In der Plankarte wird südlich der Bauflächen eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt. Zeichnerisch wird darin zudem die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Es besteht der Bedarf voraussichtlich für fünf Baugrundstücke. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

In der nördlich verlaufenden Straße *Stedebach* verläuft bereits eine Wasserleitung. Zudem ist die Straße (Straßenparzelle) ausreichend dimensioniert, falls eine Erweiterung der Leitungsinfrastruktur erforderlich werden sollte.

Seitens der Gemeinde wurden Lage sowie die Leistungsstärke der vorhandenen Hydranten geprüft, die Löschwasserversorgung ist demnach gesichert.

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.05.2023)

Zur Versorgung der Baugrundstücke ist der Bau einer neuen Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb der bestehenden Straßenparzelle erforderlich.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze 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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze 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 verrieselt 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 und Pkw-Stellplätze 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 möglich:¹

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

¹ 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.

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 keine 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 der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine eingetragene Grabenparzelle. Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine eingetragene Grabenparzelle. Diese ist entsprechend in der Plankarte dargestellt. In Ergänzung dessen wird in der Plankarte der 10 Meter Gewässerrandstreifen dargestellt und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine eingetragene Grabenparzelle. Diese ist entsprechend in der Plankarte dargestellt. In Ergänzung dessen wird in der Plankarte der 10 Meter Gewässerrandstreifen dargestellt und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene System der Straße „Stedebach“. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. § 55 Wasserhaushaltsgesetz gibt vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dem folgend wird derzeit eine Fachplanung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Grundsätzlich bestehen verschiedene Möglichkeiten zum Umgang mit dem, bspw. auf nicht begrünten Dachflächen, anfallenden Niederschlagswasser. Eine Variante ist das Auffangen des Niederschlagswassers in den festgesetzten Retentionszisternen und die gedroselte Abgabe an einen Regenwasserkanal, welcher im Südosten im offen verlaufenden Graben und der Grabenparzelle mündet. Eine weitere Variante ist die Planung und Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Anschluss über ein Drosselbauwerk an die naheliegende Grabenparzelle. Hierfür wird im Bebauungsplan bereits eine Fläche für ein begrüntes Regenrückhaltebecken als Angebotsplanung vorgesehen. Diese liegt am topografisch tiefsten Punkt im Plangebiet. Von einer südlicheren Verortung wird abgesehen, da hier die Fernwasserleitung unterquert werden müsste. Dem steht die flache Topografie und die Höhenlage der südlichen Grabenparzelle entgegen.

Weitere Aussagen zur Entwässerungsplanung werden im weiteren Planungsprozess in die Planunterlagen eingearbeitet.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne 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 festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

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

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (15.05.2023 und 23.05.2023)

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasser- wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen— und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene System der Straße „Stedebach“. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Parallel wird durch ein Ingenieurbüro eine Fachplanung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser durchgeführt. Weitere Aussagen zur Entwässerungsplanung werden noch in die Planunterlagen ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Südlich im Plangebiet befindet sich eine Grabenparzelle. Die Abflussregelung wird in die parallel laufende Fachplanung durch das Ingenieurbüro eingestellt.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Abtlagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Weimar (Lahn) nicht bekannt.

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

Regierungspräsidium Gießen (23.05.2023)

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg—Biedenkopf und bei der Gemeinde Weimar einzuholen.

Baugrund

Für die vorliegende Planung wird im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die nördlichen Bereiche der Baugrundstücke sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung in Form von Lagerflächen, Zisternen und unterirdische Güllebehälter bereits stark anthropogen überformt. Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung auf den Baugrundstücken und der 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, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - 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 Baggermaten / 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

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Weimar (Lahn) nicht bekannt.

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

Regierungspräsidium Gießen (23.05.2023)

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018 er Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

10. Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel im Plangebiet vor.

11. Telekommunikationslinien

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

Deutsche Telekom Technik GmbH, Techn. Infrastruktur (11.05.2023)

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal . Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG).

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen „ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir daraufhin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer

Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

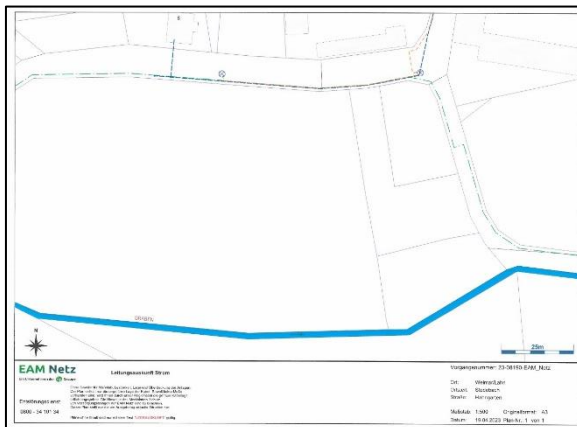
EAM Netz GmbH, Regionalzentrum Süd (20.04.2023)

In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit keine Netzhaumaßnahmen geplant. Die Versorgung der zusätzlichen geplanten Baugrundstücke des Bebauungsplanes kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

Bitte beachten Sie: - Eingetragene Maße sind nur Richtmaße - In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt - Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten - Für Suchschlitze ist Handschachtung gefordert.

Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Regioteam in Stadtallendorf, Tel. 06428-44751 4333 in Verbindung, damit im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann.

Bitte weisen Sie insbesondere die beauftragten Unternehmen darauf hin. An ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir ihnen dieses gerne zur Verfügung



12. Brandschutz

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

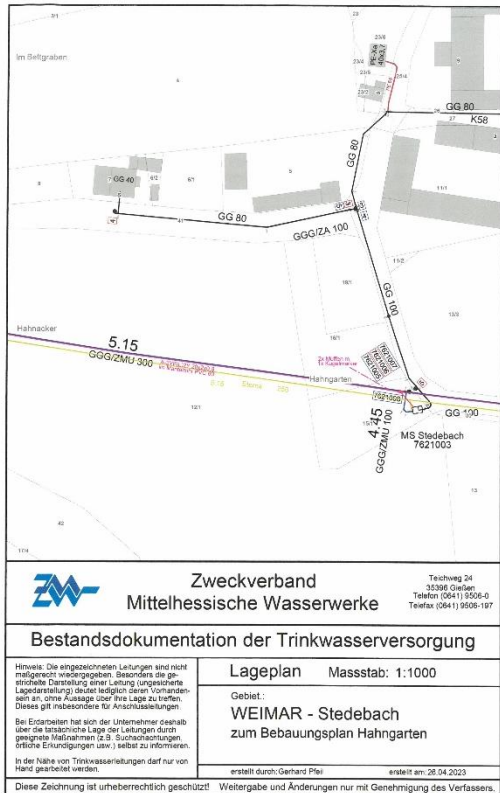
Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (15.05.2023 und 23.05.2023)

In der Gemeinde Weimar steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). VWrd die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweg bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern. - Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.05.2023)

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsmäßige Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des

Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage / am Unterflurhydranten Nr. 5 die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.



Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Trinkwasserhauptleitung sind außer- halb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken (Flurstück 16/1) des Bebauungsplans des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns einzufordern.

Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandenen sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

13. 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.

Die geplante Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich Rechnung. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (16.05.2023)

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der K 58 und der L 3061, sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe der Straßenbaulastträger.

Die Trasse der ehemaligen Salzbödetalbahn liegt in Hör- und Sichtweite. Die Trasse an sich ist von der Planung nicht betroffen. Zur Bahn gibt es Machbarkeitsuntersuchungen zur Reaktivierung.

14. 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.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

16. 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 Bebauungsplanes	10.414m²
Fläche Dörfliches Wohngebiet	4.604 m ²
Verkehrsflächen	1.573 m ²
Davon landwirtschaftl. Weg	205 m ²
Wasserfläche	172 m ²
Flächen für Ver-/ Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	253 m ²
Flächen für Natur- und Landschaft	3.812 m ²
Davon Extensivgrünland	3.737 m ²
Davon Reptilienhabitat	75 m ²

17. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand Februar 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bioplan Marburg, Stand November 2023

Planstand: 02.02.2024

Projektnummer: 23-2825

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AHK/SRL)
Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de