Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung/Bauleitplanung

Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Eichenzell

Begründung

Bebauungsplan Nr. 40, OT Eichenzell

„Bebauungsplan-Neuordnung Im Streich/Steinfeld“

Vorentwurf

Planstand: 17.06.2026

Erstellt durch:
Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell
AZ: Schm/26
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell

Inhalt

1. Vorbemerkungen 1
1.1 Planerfordernis und Planziel 1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.3 Übergeordnete Planungen 2
Flächennutzungsplan 3
1.4 Verbindliche Bauleitplanung 4
1.5 Innenentwicklung 4
1.6 Verfahrensart und Verfahrensstand 5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung 5
3. Inhalt und Festsetzungen 5
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 10
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen 10
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen 10
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 11
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen 11
4.2 Einfriedungen 11
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange 12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 12
5.2 Eingriffs - und Ausgleichsplanung 12
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben 12
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen 13
5.5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 13
5.6 Abwasserbeseitigung 13
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz 14
7. Kampfmittel 14
8. Immissionsschutz 14
9. Denkmalschutz 15
10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 15

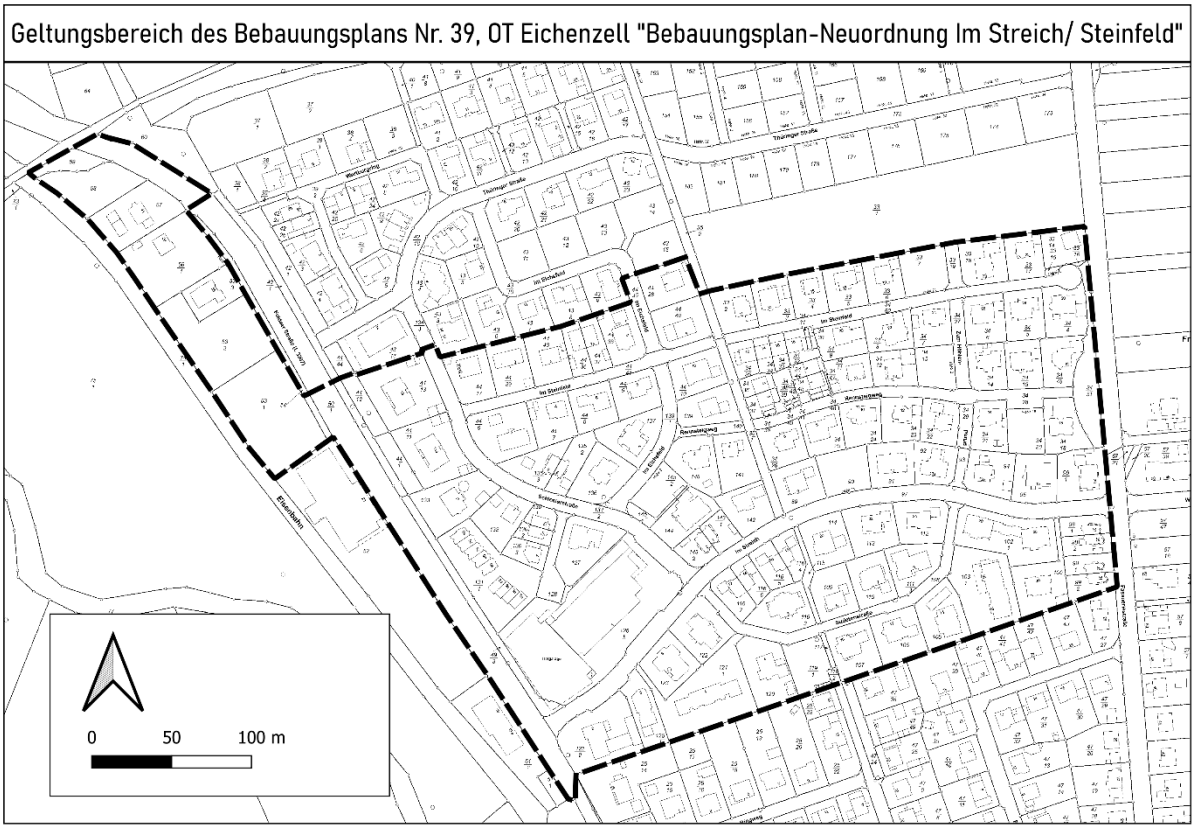
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB müssen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 40 im Ortsteil Eichenzell „Bebauungsplan-Neuordnung Im Streich/Steinfeld“ aufzustellen, bzw. die bestehenden Bebauungspläne zu ändern. Ziel ist es Planungs- und Rechtssicherheit für die weitere städtebauliche Entwicklung herzustellen. Die Aufstellung/Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Ortsteils Eichenzell ist erforderlich, um den aktuellen städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden.

Konkret besteht das Erfordernis darin, die baulichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans neu ordnen bzw. neu zu ordnen und die Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu optimieren und die Varianz der Baumöglichkeiten sinnvoll zu steuern. Die Aufstellung ist notwendig, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Wohngebietes zu sichern, und neue Impulse der Innenentwicklung zu schaffen, sowie die Attraktivität des Standorts zu stärken. Die bisherigen Bebauungspläne sind darüber hinaus kaum noch lesbar und daher dringend überholungsbedürftig.



Das städtebauliche Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sowie eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Eichenzell am 11.06.2026 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Ortskerns Eichenzell in der Gemarkung Eichenzell.

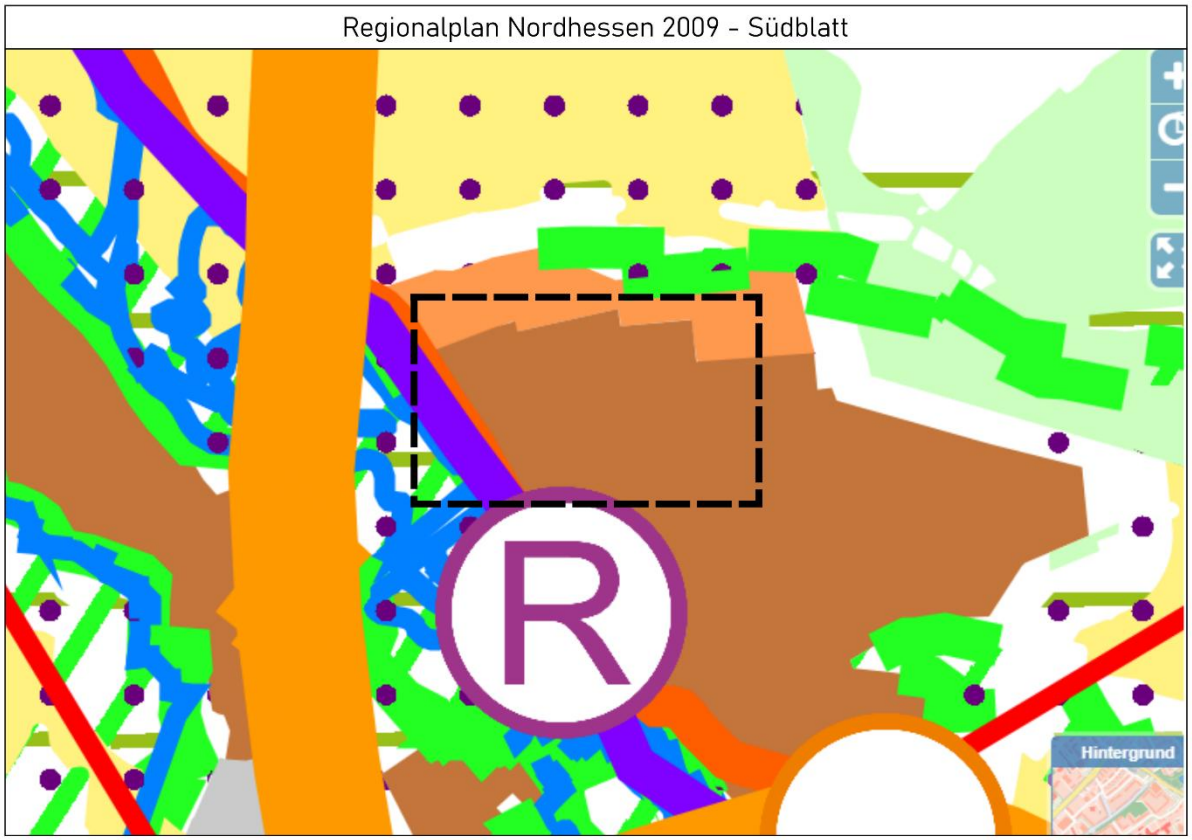
Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Eichenzell: Flur 16: Flst. 59, 58, 57, 56/1, 53/3, 53/2, 53/1, 50/1 (teilweise),54 (teilweise), 49/3, 49/1 (teilweise), 44/12, 44/1, 133, 131/1, 126/5, 127, 128, 130/1, 130/2, 130/3, 132, 44/11, 44/13, 134/2, 138/1, 44/41, 44/42 (teilweise), 44/28, 44/40, 44/38, 44/37, 44/36, 44/43, 44/39, 44/17, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 137, 136, 135/2, 135/3, 44/10, 139, 140, 141, 146, 142, 143/1, 143/2, 144, 145, 145/2, 97, 35/1, 35/2 (teilweise), 115, 117, 118/2, 119/1, 120, 121/1, 125/1, 125/2, 108, 122, 123, 116/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 112, 113, 114, 109, 110, 111/3, 107, 106, 105, 103/1, 100, 102/1, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 93, 34/29, 34/28, 34/51, 34/52, 34/27, 33/19, 33/15, 33/16, 33/14, 33/17, 33/18, 33/7, 33/6, 33/5, 33/4, 33/3, 33/2, 34/35, 34/34, 34/33, 34/32, 34/31, 34/30, 34/44, 34/45, 34/47, 34/46, 34/40, 34/21, 34/42, 34/39, 34/38, 34/37, 34/36, 34/9, 34/8, 34/7, 34/11, 34/38, 34/8, 34/12, 34/7, 34/13, 34/6, 34/5, 34/4, 31/48, 34/15, 34/14, 34/26, 34/25, 34/24, 34/23, 34/22, 8, 90, 91, 92, 94, 95, 96/1, 34/18, 34/20, 34/21

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 130.000 m² und umfasst im Wesentlichen Wohnbebauung, Straßen- und Stellflächen und Grünzüge sowie Gewerbebetriebe. Das Gebiet verfügt über einige wenige derzeit unbebaute Baulücken.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Nordhessen als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dargestellt.



Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor. Zudem sind Teilbereiche als Sondergebiete festgesetzt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nicht entgegen.

Regionalplan Nordhessen 2009 - Südblatt



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind derzeit mehrere Bebauungspläne rechtskräftig.

- Nr. 8, OT Eichenzell „Im Steinfeld – 1. Änderung“
- Nr. 8, OT Eichenzell „Im Steinfeld – 2. Änderung“
- Nr. 8, OT Eichenzell „Im Steinfeld – Ursprungsbebauungsplan“
- Nr. 7, OT Eichenzell „Im Streich“

Die Bebauungspläne werden bis auf den Bebauungsplan NR. 7 komplett überplant. Hier verbleibt der östliche Teilbereich (Neuer Friedhof Eichenzell) im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.5 Innenentwicklung

Die Gemeinde Eichenzell ist bemüht, die Innenentwicklung weiter zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ein ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Gemeinde Eichenzell setzt dabei auf eine mehrstufige Innenentwicklungsstrategie, die auch auf fünf zentrale Handlungsfelder stützt:

A) Erfassung und Aktivierung von Innenpotentialen
B) Förderung der Nachverdichtung
C) Umnutzung leerstehender Bausubstanz
D) Ortsbildgerechte Entwicklung
E) Kommunikation und Beteiligung

Der Bebauungsplan erfüllt alle Anforderungen einer moderat-angepassten Nachverdichtung im Gewerbebereich.

1.6 Verfahrensart und Verfahrensstand

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.06.2026
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	24.06.2026 – 24.07.2026
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen. Haupterschließungsstraße ist die Straße „Fasaneriestraße“ sowie die nördliche „Fuldaer Straße“. Die Innenerschließung erfolgt über kleinere, untergeordnete Straßen. Die Neuanlage von Straßen ist nicht beabsichtigt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung kann es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs der weiterführenden und anschließenden Verkehrswege ist im Zuge der Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da das Nachverdichtungspotential im Wesentlichen auf einige wenige Flurstücke begrenzt ist, die derzeit noch unbebaut sind.

3. 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. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild/Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel fest.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank – und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die sonstigen nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen. Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Lebensmittel- und Getränkemärkte. Außerdem sind weitere ergänzende Nutzungen in Form von Backshops und Bistros zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² begrenzt. Eine Überschreitung der maximalen Verkaufsflächenzahl ist bei Nachweis der Unschädlichkeit der Großflächigkeit und bei Zustimmung des Regierungspräsidiums Kassel bis zu einer maximalen Größe von 1.500 m² zulässig. Zulässig sind Sortimente der Nah- und Grundversorgung.

Zulässig sind:

- Verkaufsräume

-Bistros, Bäckereien und Metzgereien sowie sonstige Einrichtungen der täglichen Versorgung mit Nahrungsmitteln

-Lagerräume und Räume zur Lagerung von Leergut

-Sozialräume für Mitarbeiter. Diese müssen der Verkaufsfläche untergeordnet sein.

-Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten

-Zufahrten und Anlieferungsrampen

-Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer

-Die für den Betrieb notwendige Infrastruktur, Fluchtwege und Nebenanlagen

-Nicht überdachte Stellplätze. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand, sofern eine Überdachung der Erzeugung und Nutzung solarer Energie dient.

-Grünflächen und Baumbeete

-E-Ladesäulen

-Werbeanlagen. Die Werbesatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils rechtskräftigen Form ist einzuhalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit 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 regelmäßig um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche wird wie folgt festgesetzt:

WA = 0,4

MI = 0,4

SO = 0,7

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt mit Bezug auf § 20 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

WA = 0,8

MI = 0,7

SO = 1,4

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. [2]Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. [3]Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. [4]Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. [5]Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. [6]Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. [7]Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche“.

Der Bebauungsplan begrenzt für des Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit II Vollgeschossen zuzüglich Ober- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind. Im Sondergebiet ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebauliche mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zunächst unbegrenzt. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen. Damit soll eine verträgliche bauliche Dichte erreicht und gesichert werden. Es werden folgende Höhen festgesetzt.

Gebäudehöhe

Für Gebäude gilt:

Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die Traufhöhe 7,5 m und die Gesamthöhe 11,0 m.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe 7,50 m und die Gesamthöhe 11,0 m.

Bei Pultdächern beträgt die Traufhöhe 7,50 m und die Gesamthöhe 8,00 m.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern beträgt die Gesamthöhe 7,5 m.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen im Flachdach darf die Gesamthöhe 8,50 m betragen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenhöhe entlang der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze.

Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses.

Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirstes bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden können.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf bisher unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken, soweit dies mit dem täglichen Betrieb vereinbar ist. Nach Möglichkeit sollen weitfugige Pflaster, Rasengittersteine oder Porenpflaster verwendet werden.

4. 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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen.

Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung folgendes festgesetzt:

Dachform und Dachneigung

Dachgestaltung:

Dachform und Dachneigung:

Flachdach und flachgeneigtes Dach: 0° bis 5°

Sattel- und Krüppelwalmdächer: 25° bis 45 °

Walm- und Zeltdächer: 20° bis 30°

Pultdächer: 10° bis 20°

Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt davon unberührt.

Beleuchtung: Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenstrahlung ist unzulässig.

4.2 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind

geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune). Alle Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von min. 10 cm auszuführen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI, I S. 1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bauleitplan 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 § 2 a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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.

5.2 Eingriffs - und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich vorrausichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind planungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, werden in den Umweltbericht integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser sieht eine gleichartige Nachverdichtung vor. Die Pflicht zur Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfällt.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10 bis 29.02 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die

betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.

Bäume und Gehölze die Höhlungen aufweisen, sind vor einer Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Quartieren zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen abgestimmt wurden.

5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Biotope oder andere gesetzliche geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Habitatbäume oder sonstige Habitatvorkommen sind nicht bekannt.

5.5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Durch das Vorhaben sind keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Hochwasserschutzgebiete. Der Grundwasserschutz wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt (Begrenzung der Versiegelung, Nutzung von versickerungsoffenen Belegen, Nutzen und Auffangen von Regenwasser).

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Wird diese gutachterlich als ausreichend eingestuft, kann das Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert oder verrieselt werden. Die sonstigen wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften sind einzuhalten.

6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebiets sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. 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 und von schweren Fällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Wege, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird entsprochen, da die Ausweisung als Wohngebiet bzw. dörfliches Wohngebiet dem sonstigen Gebietscharakter entspricht und keine der zuvor genannten Nutzungen durch die Ausweisung unmittelbar betroffen ist. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten SEVESO-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da sich das Plangebiet inmitten eines Gebiets mit Wohnnutzung befindet und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Denkmal i.s.D Denkmalschutzrechtes bekannt. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Die Errichtung von Solaranlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich und gewünscht. Eine Mindestanlagendichte wird nicht festgesetzt.