

Marktgemeinde Haunetal, Ortsteil Neukirchen

Begründung

Bebauungsplan

„Östlich der Bundesstraße 27“

Entwurf

Planstand: 17.09.2025

Projektnummer: 22-2649

Projektleitung: Bode

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 Vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 1.6 Innenentwicklung / Planungsalternativen | 7 |
| 1.6.1 Planungsalternativen | 7 |
| 1.6.2 IKEK / Dorfentwicklung | 8 |
| 1.7 Verfahrensart und -stand | 9 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und städtebauliche Konzeption | 10 |
| 3. Inhalt und Festsetzungen | 12 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse | 13 |
| 3.2.2 Grundflächenzahl | 14 |
| 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 14 |
| 3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 14 |
| 3.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 14 |
| 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 3.6.1 Wasserdurchlässige Befestigungen | 15 |
| 3.6.2 Stein-, Kies, und Schottergärten | 15 |
| 3.6.3 Außenbeleuchtung | 15 |
| 3.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen | 16 |
| 3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 16 |
| 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 21 |
| 4.1 Dachgestaltung | 21 |
| 4.2 Werbeanlagen | 21 |
| 4.3 Gestaltung von Einfriedungen | 21 |
| 4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter | 22 |
| 4.5 Grundstücksfreiflächen | 22 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 22 |
| 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 22 |
| 5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung | 22 |
| 5.3 Artenschutzrechtliche Belange | 23 |
| 5.4 Schutzgebiete | 23 |
| 5.5 Biotopschutz | 23 |
| 6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 24 |
| 6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet | 24 |
| 6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregenabfluss, etc. | 24 |
| 6.3 Trink- und Löschwasserversorgung..... | 24 |
| 6.4 Abwasserbeseitigung | 24 |
| 7. Altlastenverdächtige Flächen | 25 |
| 8. Vorsorgender Bodenschutz | 26 |
| 9. Kampfmittel..... | 26 |
| 10. Immissionsschutz | 26 |
| 11. Denkmalschutz | 26 |
| 12. Bodenordnung..... | 26 |
| 13. Weitere Hinweise und Empfehlungen | 26 |
| 13.1 DIN-Normen und Regelwerke..... | 26 |
| 13.2 Stellplatzsatzung..... | 26 |
| 13.3 Abfallbeseitigung..... | 27 |

1. Vorbemerkungen

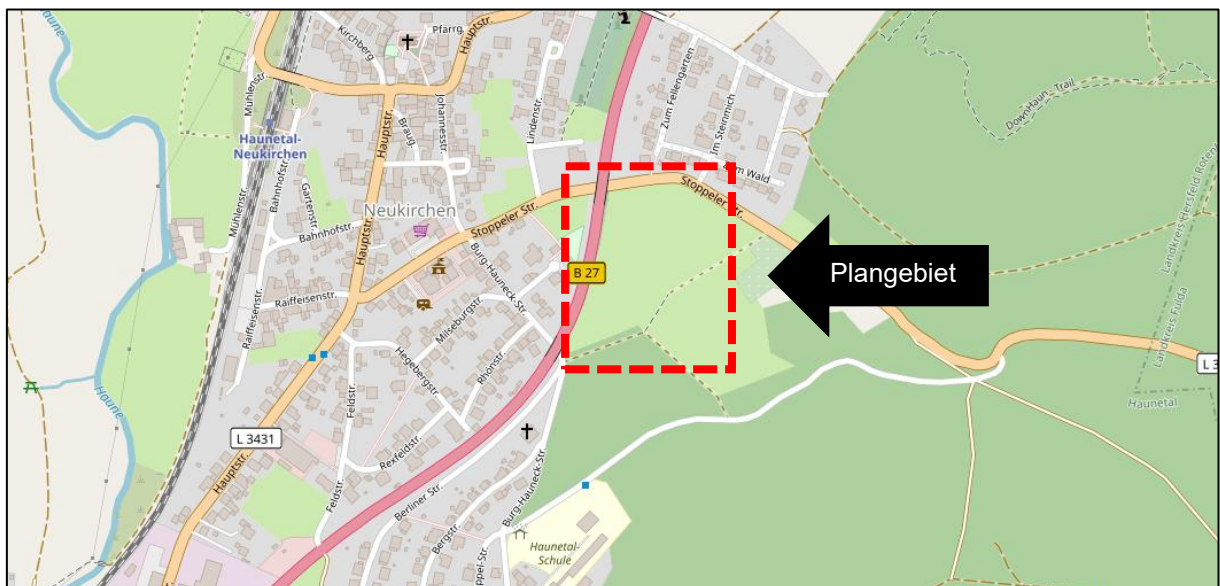
1.1 Planerfordernis und -ziel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Haunetal stellt für den Bereich östlich der B 27 eine gewerbliche Baufläche-Planung dar. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Burg-Hauneck-Straße im Süden und der Stoppeler Straße (Landesstraße 3431) im Norden. Die Burg-Hauneck-Straße erschließt die südwestlich der Bundesstraße 27 gelegene Haunetal-Schule und den Haunetal-Kindergarten. Die unter der B 27 verlaufende Unterführung der Burg-Hauneck-Straße stellt die einzige Verbindung nach Neukirchen dar und ist aufgrund der Breiten- und Höheneinschränkungen mit modernen Rettungsfahrzeugen und Bussen kaum passierbar. Für eine den heutigen Anforderungen entsprechende Erschließung der Schule, des Kindergartens und der weiteren im Umfeld befindlichen Nutzungen und Wohnlagen östlich der B 27 ist daher eine zusätzliche Anbindung erforderlich. Ein Ausbau der bestehenden Unterführung ist gemäß den Planungen von hessen mobil für den Ersatzneubau der Brücke der B 27 indes nicht möglich.

Die Marktgemeinde erwägt daher eine parallel zur B 27 verlaufende Straßenverbindung zu errichten, welche die Burg-Hauneck-Straße mit der Landesstraße im Norden verbindet. In diesem Zuge gebietet es sich, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in diesem Bereich in die Planung einzubeziehen und die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gesamtareal zu schaffen. Die Gemeinde möchte in diesem Bereich Bauflächen für wohnbauliche Nutzungen, die Schaffung von Bereichen für die Neuerrichtung und Verlagerung von Anlagen des Gemeinbedarfs (z.B. Feuerwehr, Kita, etc.), für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke (z.B. Anlagen für die Senioren- und Kinderbetreuung), (kommunale) Verwaltungseinrichtungen (z.B. gemeindlicher Bauhof / Bauverwaltung, Wertstoffsammelstelle, Feuerwehr, etc.) sowie allgemeine und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen bereit stellen.

Zur Umsetzung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen wird entlang der B 27 ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO als zielführend erachtet. Für den südöstlichen Bereich im Übergang zum Außenbereich ist zudem die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03.2022), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Bundesstraße 27“ liegt zwischen der Landesstraße L 3431 und der sich anschließenden Wohnbebauung im Norden, der Bundesstraße B 27 im Westen, der Burg-Hauneck-Straße im Süden und Grünland- und Waldflächen im Osten. Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 3,7 ha. Derzeit zeichnet sich das Gebiet durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzung aus. Das Gelände steigt relativ gleichmäßig leicht Richtung Osten / Südosten an.

Geltungsbereich

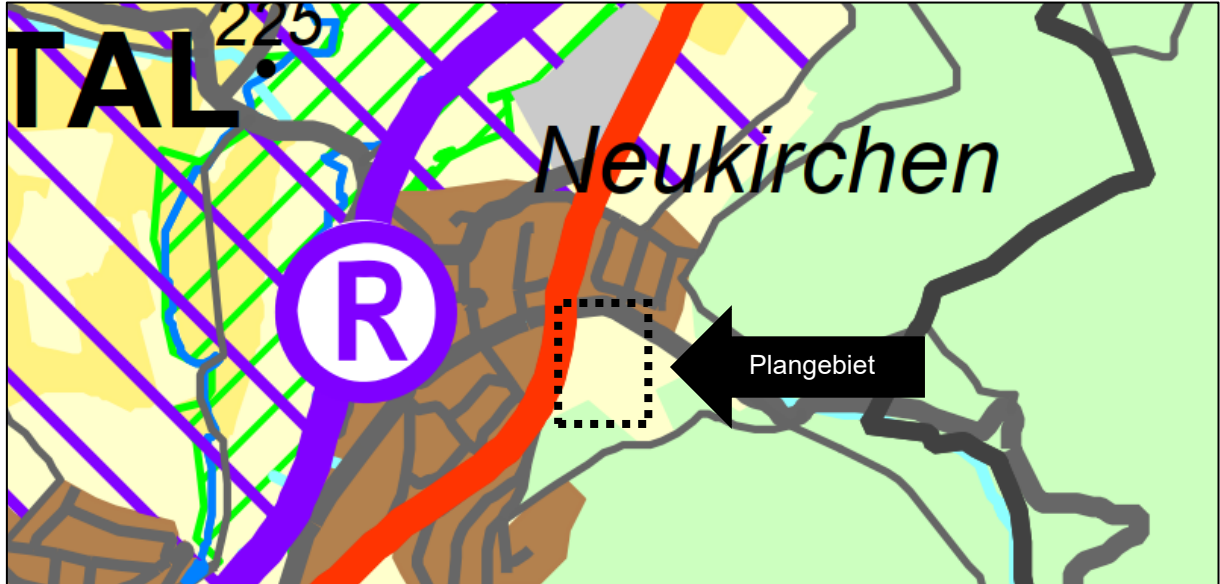


Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt und grenzt im Süden an ein *Vorranggebiet für Forstwirtschaft*.

Abbildung 2: Ausschnitt RPN 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

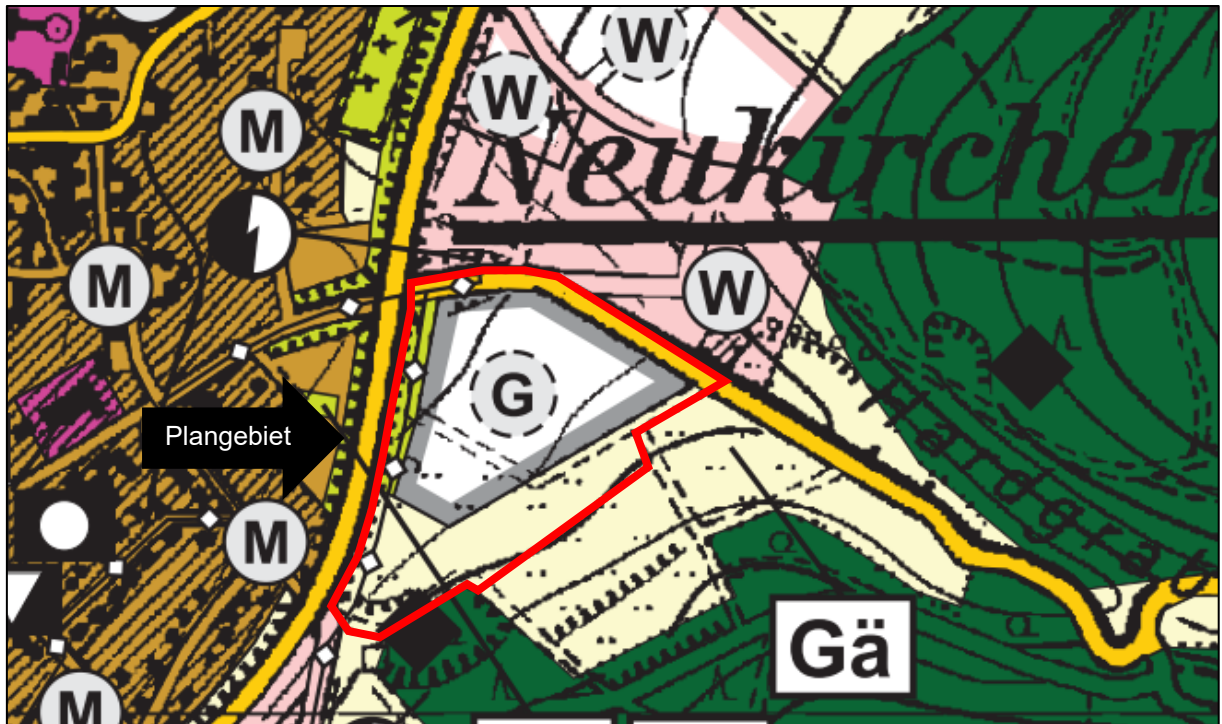
Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumanprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, zulässig. Die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft an den Ortsrändern soll demnach auch einen Spielraum für die Gemischt- bzw. Wohnbauflächenentwicklung schaffen.

Da die vorgesehene Ausweisung eines Urbanen Gebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 3,7 ha unterhalb der o.g. Grenze von 5 ha liegt und das Vorhaben an die im Westen und Norden bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Neukirchen angrenzt, kann das Planverfahren nach diesseitiger Einschätzung als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar betrachtet werden. Auch das Regierungspräsidium Kassel (Regionalplanung) hat in seiner Stellungnahme vom 17.01.2024 mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Haunetal stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gewerbliche Bauflächen (Planung) sowie östliche und südliche Teilflächen als Ackerland und Grünland sowie als Grünfläche entlang der Bundesstraße B 27 dar. Des Weiteren wird innerhalb des Plangebiets im westlichen Bereich der nord-südliche Verlauf einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Haunetal



Quelle: Marktgemeinde Haunetal, bearbeitet

Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie eines Allgemeinen Wohngebiets stehen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans dem Vorhaben zunächst entgegen. Auch die Flächenabgrenzung entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

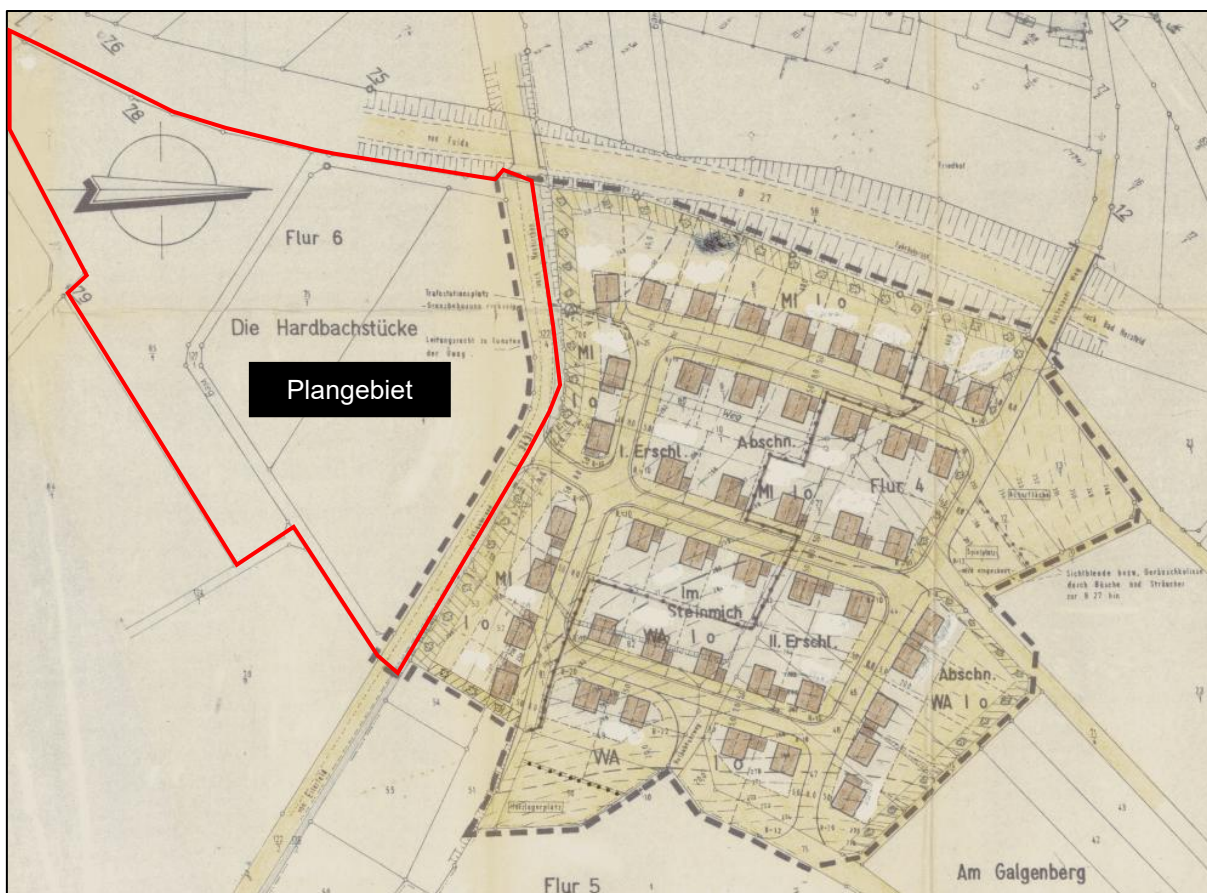
Ergänzend sei vermerkt, dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an dieser Stelle nach heutigen Beurteilungsmaßstäben voraussichtlich nicht mehr erfolgen würde, da die verkehrliche Erschließung für gewerbliche Belange als nicht optimal beurteilt werden muss und mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung gerechnet werden muss. Die nunmehr vorgesehene durchmischte Nutzung im Sinne eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauGB und einer allgemeinen wohnbaulichen Nutzung wird dem Planstandort nach heutiger Einschätzung besser gerecht. In diesem Zusammenhang sind zudem auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

Freie gewerbliche Flächen stehen in der Gemeinde u.a. in dem Gewerbegebiet Nord in Neukirchen weiterhin zur Verfügung. Hier wurde der Bebauungsplan vor wenigen Jahren überarbeitet, wodurch eine effizientere Nutzung der dort befindlichen Flächen ermöglicht und vorbereitet wurde.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtverbindlicher Bebauungsplan. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Im Steinmich“ an das Plangebiet ein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 weist ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise mit den erforderlichen Verkehrsflächen aus. Ebenfalls beinhaltet der Bebauungsplan die südlich verlaufende Landesstraße L 3431, welche durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfasst wird. Südlich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Steinmich“ wurden entlang der L 3431 Flächen für Bepflanzungen festgesetzt, welche als Immissionsschutzpflanzungen vorgesehen sind.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 „Im Steinmich“



Quelle: Marktgemeinde Haunetal, bearbeitet

1.6 Innenentwicklung / Planungsalternativen

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.

1.6.1 Planungsalternativen

Für die Errichtung einer Ausweichstraße zwischen der Unterführung der Burg-Hauneck-Straße und der Landesstraße im Norden bestehen keine Alternativen. Möglich wäre einzig der Verzicht auf die vorliegende geplante Verbindung oder eine Straßenführung ausgehend von der Heinrich-Ruppel-Straße durch den Wald bis zur Landesstraße.

Beide Optionen, sowohl der Verzicht als auch eine Streckenführung durch den Wald, werden aus städtebaulichen, forstrechtlichen und verkehrlichen Gründen als nicht realistisch und zielführend eingestuft. Es verbleibt mithin nur die Errichtung einer Verbindung entlang des östlich der B 27 verlaufenden Bereiches. In diesem Zuge ist es zudem nach diesseitiger Einschätzung geboten, den gesamten (u.a. im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten) Bereich in die Planung einzubeziehen und eine gesamthafte planerische Grundkonzeption zu entwickeln.

1.6.2 IKEK / Dorfentwicklung

Die Marktgemeinde Haunetal ist im Spätsommer 2018 mit allen Ortsteilen als Förderschwerpunkt in das Programm der Dorfentwicklung des Landes Hessen aufgenommen worden. Gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) erstellt. Dieses Konzept beinhaltet die gesamtkommunale Entwicklungsstrategie für die Marktgemeinde. An diese Konzepterstellung schließt sich seit Mitte 2021 eine sechsjährige Förderphase für öffentliche und private Vorhaben an.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Vorgaben der IKEK-Förderbedingungen wurde in Austausch mit den zuständigen Behörden (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst 2.20 Ländlicher Raum, Dorf- & Regionalentwicklung) im Zuge des Verfahrens erörtert. Dabei wurde mitgeteilt, dass *die Verpflichtung der Kommune, (...) nur bedarfsorientierte und keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete auszuweisen, entfällt*. Bei der Planung und Ausweisung von Baugebieten ist folglich eine Beteiligung des Ministeriums sowie der Fach- und Förderbehörden der Landkreise nicht mehr vorgesehen. Die Berücksichtigung des Prinzips der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unterliegt folglich der kommunalen Abwägung in Abstimmung mit der Regionalplanung (welche bereits mit Stellungnahme vom 17.01.2024 mitgeteilt hat, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen).

Der IKEK-Bericht stellt dazu ferner fest: *„Insgesamt gibt es eine Leerstandsquote (Leerstände je 100 EW) in Höhe von knapp 1,5 Prozent. Üblicherweise wird von der Wohnungswirtschaft eine Fluktuationsreserve von 1–2 % als Normal angesehen, weshalb die derzeitige Leerstandsquote als erwartbar bis gering bezeichnet werden kann“*.

Im Hinblick auf freie Bauplätze wurde im Jahr 2020 festgestellt: *„Es gibt insgesamt 112 freie Bauplätze in der Gemeinde. Von den im Jahr 2018 erhobenen 88 privaten Bauplätzen, die potentiell verfügbar sein könnten, sind nach Prüfung nur 13 auf dem Markt verfügbar (davon 2 in Neukirchen). Dies zeigt die große Diskrepanz zwischen dem eigentlichen Angebot vorhandener Bauplätze und der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer, ihre Bauplätze zu vermarkten“*.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die Gemeinde das vorliegende Projekt aus den bereits dargelegten Gründen als städtebaulich sinnvoll und zielführend erachtet und durch die Neuausweisung von Bauflächen keine Konkurrenz zur Innenentwicklung entsteht, zumal bestehende potenzielle Bauplätze in privater Hand kaum oder nur schwer mobilisierbar sind.

Mit dem vorliegenden Planvorhaben kann vielmehr ein weiter ausdifferenziertes Flächenangebot an nachfragegerechten und breit gefächerten Bauflächen (WA, MU) in räumlicher Nähe zum Dorfkern / zur Gemeindeverwaltung von Neukirchen in Verbindung mit einer verbesserten Verkehrsführung östlich der B 27 geschaffen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

| | |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | ____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____ |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | ____.____.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Haunetal-Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Haunetal.

2. Verkehrliche Erschließung und städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Landesstraße L 3431 im Norden, der Bundesstraße B 27 im Westen und der im Süden angrenzenden Burg-Hauneck-Straße, wurden durch das Ingenieurbüro Zick Hessler verschiedene Anbindungsmöglichkeiten an die L 3431 erarbeitet und mit hessen mobil abgestimmt.

Variante 1 wurde frühzeitig verworfen. Sie sah einen Anschluss im Westen der L 3431 kurz vor der Unterführung der B 27 vor. Wie von Hessen Mobil gefordert, wurden die Varianten 2 und 3 daraufhin im Detail konstruiert. Variante 2 beinhaltet den Anschluss in Gegenüberlage zur Einmündung des Wohngebiets „Im Steinmich“. In Variante 3 wird der Anschluss mit einem Rechtsversatz im östlichen Bereich der Landesstraße hergestellt.

Bei der Bewertung der Varianten hat sich gezeigt, dass im Hinblick auf die Verkehrssicherheit die Variante 3 vorzuziehen ist, weshalb diese Option Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan gefunden hat.

Im Rahmen der Abstimmungen mit hessen mobil hat sich zudem ergeben, dass die Straßenführung durch das Gebiet gemeinsam mit hessen mobil (zunächst als Baustraße im Rahmen der Sanierung der B 27 zur Sicherung der Erreichbarkeit des sich südlich anschließenden Wohngebietes) umgesetzt werden soll. Im Zuge der Entwicklung der Baugebiete muss hessen mobil die Baustraße somit nicht zurückbauen. Hierdurch können Synergien genutzt werden, indem die Gemeinde diese Baustraße im Zuge der Gebietsentwicklung weiter ausbauen kann. Des Weiteren erhält das Wohngebiet „Burg-Hauneck-Straße/ Heinrich-Ruppel-Straße/ Berliner Straße“ hiermit eine weitere uneingeschränkte Anbindung an den Ortskern Neukirchen.

Aufgrund der innerörtlichen Gestaltung des Plangebiets soll entlang der L 3413 in Abstimmung mit hessen mobil auch die Grenze der Ortsdurchfahrt nach Südosten versetzt werden (sog. OD-Stein). Dies wird im weiteren Verfahren bzw. im Vollzug der Bauleitplanung zwischen der Gemeinde und hessen mobil im Detail geklärt. Die grundsätzliche Verlegung wurde jedoch im bisherigen Verfahren bereits gemeinsam abgestimmt, weshalb die Bauverbots- und -beschränkungszonen gemäß HStrG in der Plankarte nicht mehr dargestellt bzw. berücksichtigt wurden, die Baugrenzen nun näher an die L 3431 heranrücken und auch Grundstückszufahrten zugelassen werden können.

Im Süden wird das Plangebiet an die Burg-Hauneck-Straße angeschlossen. In diesem Bereich ist ein Eingriff in die dort bestehenden Böschungsbereiche notwendig. Aus diesem Grund werden die beidseits der südlichen Planstraße befindlichen Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Aufbauend auf den beiden nunmehr definierten Anbindungspunkten an die Burg-Hauneck-Straße im Süden und die Landesstraße im Norden ergibt sich die zentral durch das Plangebiet von Südwest nach Nordost verlaufende zentrale Planstraße, welche für die zukunftsfähige und sichere Erschließung der Bereiche um die Berliner Straße, Bergstraße und Heinrich-Ruppel-Straße sowie die dort befindliche Schule und Kindertagesstätte erforderlich ist.

Entsprechend dem gewählten Planziel der Gemeinde zur Entwicklung eines gemischt genutzten Bereiches östlich der B 27 werden die westlich der Planstraße gelegenen Flächen als Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt flächenhaft und großzügig, um im Vollzug der Planung ausreichend Flexibilität für die möglichen und sich voneinander deutlich unterscheidenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, etc.) zu gewährleisten.

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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Östlich der Bundesstraße 27“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem gewählten Planziel setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) fest.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In den Urbanen Gebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen.

Der Anwendungsbereich eines Urbanen Gebietes ist nach der aktuellen Rechtsprechung und Rechtsmeinung nicht auf Groß- oder Mittelstädte beschränkt. Auch kleinere Kommunen können diese Gebietsart anwenden. Sie ist auch nicht auf innerstädtische oder innerörtliche Bereiche beschränkt (vgl. dazu OVG Niedersachsen, Urt. v. 13.03.2025 – 1 KN 82/23: *„Der in § 6a Abs. 1 BauNVO niedergelegten Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets sind auch im Wege der Auslegung keine Tatbestandsmerkmale zu entnehmen, die auf das Erfordernis eines urbanen Charakters des festgesetzten Gebiets (etwa hinsichtlich Gemeindegröße, Verdichtung des Gebiets, Vorhandenseins von Einzelhandel und Gastronomie) hinauslaufen*). Demnach ist auch die Schaffung von Planungsrecht im bisherigen Außenbereich über ein Urbanes Gebiet als sog. „Neuplanung“ möglich. Wesentlich sind die konkreten Zielvorstellungen der Gemeinde. Diese Zielvorstellungen entsprechen vorliegend den Kriterien zur Ausweisung eines Urbanen Gebiets. Die Gemeinde plant vorliegend die Entwicklung eines durchmischten Bereiches, der sowohl Wohnnutzungen ermöglicht, einen gewerblichen Anteil sicherstellt (zumal das Areal ehemals als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen war) und auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglicht. Hinsichtlich der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sei beispielhaft auf die mögliche Neuerrichtung der Feuerwehr und Teile des kommunalen Bauhofes als Elemente der kommunalen Verwaltung und öffentlichen Daseinsvorsorge verwiesen (vgl. dazu im übertragenen Sinne: *Ein Feuerwehrgerätehaus ist eine Anlage für Verwaltungen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO*; BVerwG, Urt. v. 29.03.2022 – 4 C 6.20). Weitere soziale oder kulturelle Einrichtungen sind aus Sicht der Gemeinde denkbar und städtebaulich gewünscht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Festsetzung und Nutzungskonzeption eines Urbanen Gebietes vorliegend zulässig ist, die von der Gemeinde geplanten Nutzungen ermöglicht, Spielräume für die weitere Entwicklung offen lässt und dem für Urbanes Gebiete geforderten „Nutzungsdreiklang“ der BauNVO Rechnung trägt. Im Rahmen der Begutachtung der schalltechnischen Aspekte konnte zudem nachgewiesen werden, dass eine Feuerwache am Standort verträglich umgesetzt werden kann.

Zum derzeitigen Planungsstand bestehen nach Auffassung der Marktgemeinde Haunetal keine städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Nutzungen in den o.g. Gebieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

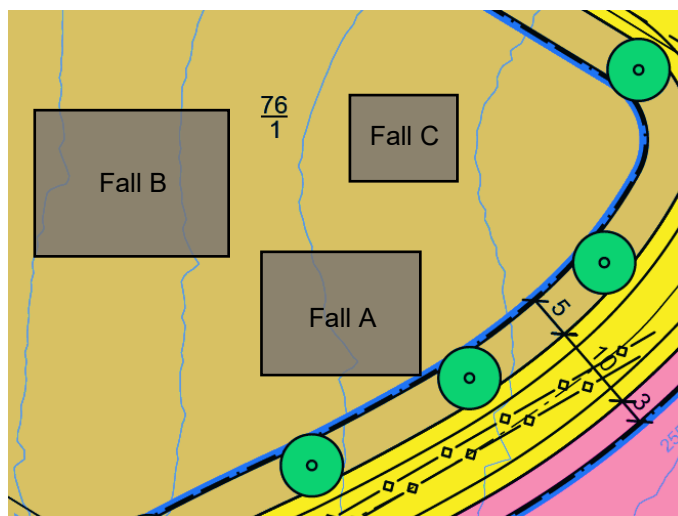
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets, um eine gleichmäßige und das Landschafts- und Ortsbild schonende Höhenentwicklung aufgrund der Hanglage sowie der Lage im Übergang zum Außenbereich zu gewährleisten. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude und baulicher Anlagen ist der Plankarte zu entnehmen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 10,5m und im Urbanen Gebiet mit 12,5m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Überschreitungen bis zu 1,0m sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen projizierten Dachfläche nicht übersteigen.

Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.



Fall A: Schnitt Höhenlinie 253 m ü NHN + 12 m = Gebäudehöhe 265 m ü NHN

Fall B: Schnitt Höhenlinien 251 m und 252 m ü NHN = Mittelwert 251,5 m ü NHN + 12 m = Gebäudehöhe 263,5 m ü NHN

Fall C: Lage zw. Höhenlinie 254 m und 253 m ü NHN = Mittelwert 253,5 m ü NHN + 12 m = Gebäudehöhe 265,5 m ü NHN

Prinzipiskizze

Entsprechend der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit Z = II festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der angesprochenen Lage des Gebiets im Übergang zum Außenbereich, sowie an den Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung im Wohngebiet „Im Steinmich“. Damit soll eine Eingliederung des Plangebiets in das städtebauliche Erscheinungsbild sichergestellt werden. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden

3.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4. Für das Urbane Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit diesen Maßzahlen wird eine effiziente Ausnutzbarkeit der verfügbaren Flächenressourcen gewährleistet.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Diese Bestimmung zielt darauf eine effiziente Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und im Vollzug eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Festsetzungen herzustellen. Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in der Plankarte durch entsprechende Flächensignaturen, Symbole sowie die Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt.

3.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltung werden in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung dieser Fläche wird entsprechend den Ergebnissen der den Planunterlagen beiliegenden Entwässerungskonzeption festgesetzt. Sofern der Retentionsraum unterirdisch (Boxensysteme) untergebracht wird, ist ein Nutzung der Oberfläche als Fläche für das Parken von Fahrzeugen bzw. für Stellplätze zulässig. Mit dieser ergänzenden Festsetzung kann ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung erbracht werden.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.6.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers), z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, zu befestigen sind soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

3.6.2 Stein-, Kies, und Schottergärten

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung, der Artenvielfalt und zur Reduzierung der Gebietsaufheizung wird festgesetzt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3.6.3 Außenbeleuchtung

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ im Übergang des Plangebietes in den Außenbereich wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Diese Flächen entstehen als „Restflächen“ infolge der Anbindung und Böschungsbereiche an die Burg-Hauneck-Straße im Süden. Sie werden dementsprechend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt, wodurch ein anteiliger Ausgleich gebietsintern erbracht werden kann. Innerhalb der Flächen sind auch Entwässerungsmulden zum Schutz und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig; sie stehen damit auch im Zusammenhang mit der nachfolgend beschriebenen Maßnahmenfläche „B“.

Die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wiederum ist als begrünte Entwässerungsmulde mit Wall zum Schutz und Ableitung von Niederschlagswasser zu entwickeln.

Die Festsetzung basiert auf den Ergebnissen der Entwässerungsplanung, die feststellt, dass die Baugebietsflächen vor wild abfließenden Niederschlagswassermengen der südöstlich gelegenen natürlichen Außengebietsflächen zu schützen sind und Gräben hergestellt werden müssen, welche die anfallenden Wassermengen in den Regenwasserkanal in der „Stoppeler Straße“ bzw. „Burg-Hauneck-Straße“ ableiten. Zudem entfällt infolge der Planung ein bestehender Graben innerhalb des Geltungsbereiches. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen zu berücksichtigen. Die Entwässerungsplanung berücksichtigt dabei auch eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes im Bereich des Flst. 84/1, welches jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist (vgl. Büro Falkenhahn, Plan Nr. 2.2). Aus diesem Grund werden die erforderlichen Flächen „B“ an den südöstlichen Rand des hier maßgeblichen Geltungsbereichs gelegt, um ihre Schutzfunktion für das hier in Rede stehende Plangebiet auch ohne die mögliche Gebietserweiterung erfüllen zu können.

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Haunetal bzw. der Entsorgungsträger mit Leitungsrechten (hier: Entwässerung) zu sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Basis der vorgenommenen Entwässerungskonzeption und sichert den benötigten Trassenverlauf zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung (vgl. Entwässerungskonzept Plan Nr. 2.2; Büro Falkenhahn).

3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung und zur Herstellung einer Mindesteingrünung werden Baumpflanzungen durch Symbol in der Plankarte festgesetzt. Die anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

Ebenfalls zur Gebietsdurchgrünung und zur Realisierung eines Beitrags zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

3.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planungen wurde daher eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und ggf. vom Plangebiet ausgehenden Emissionen im Detail untersucht. Dabei wurde auch die Machbarkeit zur Ansiedlung einer Feuerwache geprüft.

Da sich die Hinweise auf die konkrete (jedoch noch nicht erstellte) Objektplanung beziehen, werden sie aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht als Festsetzungen berücksichtigt¹.

Planungsempfehlungen für die Objektplanung eines möglichen Feuerwehrstandortes im Urbanen Gebiet:

- *Der Standort für die Feuerwehr ist hinsichtlich der Lärmentwicklung tagsüber als weitgehend unkritisch einzustufen. Übungseinheiten etc. sollten soweit wie möglich außerhalb der Ruhezeiten stattfinden oder innerhalb der Ruhezeiten auf den Einsatz von Trenngeräten und ähnlich lauten Aggregaten verzichtet werden.*
- *In der Nachtzeit dürfen auf dem Gelände keine regulären Vorgänge wie Übungsstunden stattfinden. Rettungseinsätze führen ebenfalls zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Richtwerte. Finden die Vorgänge in weniger als 10 Nächten statt, können sie als seltene Ereignisse eingestuft werden, für die deutlich höhere Richtwerte gelten. Innerhalb des Plangebiets können im direkten Umfeld auch diese Richtwerte überschritten werden. Dem kann durch geeignete Gebäudestellung / architektonische Selbsthilfe auf den angrenzenden Flächen begegnet werden.*
- *Der Einsatz des Martinshorns führt im Umfeld zu Überschreitungen der Richtwerte. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 des Gutachtens verwiesen. Um den Einsatz des Martinshorns im Einfahrtsbereich möglichst weitgehend zu vermeiden, ist eine lichtzeichen-gesteuerte Ausfahrtsregelung beispielsweise durch eine Bedarfsampel denkbar.*

Die Berechnungen für den Feuerwehrstandort zeigen, dass tagsüber der Betrieb der Feuerwache (ohne Berücksichtigung des Martinshorns) als unkritisch angenommen werden kann. Einsätze in der Nachtzeit führen rechnerisch zu Überschreitungen der Richtwerte im Allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet.

Die hier berechneten Beurteilungspegel beinhalten noch keine Detailplanung hinsichtlich der räumlichen Anordnung der Vorgänge auf der Feuerwehrfläche. Je nach Anordnung können sich insbesondere für die nahe gelegenen Immissionsorte höhere oder niedrigere Pegel ergeben. Für eine Baugenehmigung muss eine Detailplanung erfolgen und eine erneute Untersuchung durchgeführt werden.

Ergebnisse der Auswirkungen der neu geplanten Erschließungsstraßen:

- *Die Erschließungsstraßen wurden mit Hilfe des „Verkehrsfolgen und Kosten der Siedlungsentwicklung (VerKos)“ – Formulars abgeschätzt und anschließend die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr im Umfeld des Plangebiets ermittelt (Kapitel 7 des Gutachtens). Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel durch die Erschließungsstraße die Grenzwerte der 16.BImSchV im Bestand deutlich unterschreiten. Dies gilt auch dann noch, wenn die Verkehrszahlen deutlich höher als in der Abschätzung ausfallen sollten. Dementsprechend besteht bei der vorgesehenen Streckenführung der Erschließungsstraße für die Wohnhäuser im Bestand keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw.- wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.*

¹ Zudem sind Hinweise formuliert worden, die nach diesseitiger Einschätzung vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst sind. Eine Ermächtigung zur Festsetzung liegt entsprechend nicht vor. Es verbleibt der Nachweis, dass eine Feuerwache am Standort grundsätzlich (unter Beachtung entsprechender Maßgaben) umsetzbar ist.

Auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken die umliegenden Straßen, insbesondere die Bundesstraße 27 mit Verkehrslärm ein. In Kapitel 8 des Gutachtens werden die Verkehrslärmimmissionen untersucht. Der Straßenverkehr führt dabei zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerten der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16.BImSchV. Da die Bundesstraße auf einem Wall verläuft und das Plangebiet nach Osten hin ansteigend ist, ist davon auszugehen, dass aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden mit vertretbarem Aufwand nicht zu wirksamer Pegelminderung führen. Es wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile betrachtet und hierzu der maßgebliche Außenlärmpegel bestimmt.

Die Berechnungen zeigen, dass das Plangebiet in der Nähe der Bundesstraße für Schlafräume im Lärmpegelbereich VI, für ausschließlich tagsüber genutzte Räume im Lärmpegelbereich V liegt. Mit zunehmender Entfernung zur Bundesstraße nehmen die Anforderungen ab. Aufgrund der hohen Lärmpegel in der Nachtzeit werden für Schlafräume im gesamten Plangebiet fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten empfohlen. Außenwohnbereiche sollten im Urbanen Gebiet auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite eingerichtet werden oder durch Verglasung geschützt werden. Die Festsetzungsvorschläge (Anm.: Bzw. Hinweise für den Vollzug) für den Bebauungsplan werden in Kapitel 10 des Gutachtens formuliert. Mit diesen Maßnahmen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Bundesstraße B27 gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden.

Die Planungshinweise werden nachfolgend aufgrund ihrer Relevanz nochmals wiedergegeben. Sie werden als Textliche Festsetzungen integriert.

Festsetzungen zum Schallschutz für den Vollzug der Bauleitplanung

- Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume: Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.
- Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer) gilt:
 - Im Urbanen Gebiet: Westlich der gestrichelten Linie (dunkelrot) entlang der B27 in Abb. 8: LPB VI. Östlich der gestrichelten Linie (dunkelrot) in Abb. 8: LPB V. Innerhalb der gestrichelten Linie (dunkelblau) in Abb. 8: LPB IV. Für von der Bundesstraße B27 vollständig abgewandte Fassaden kann im gesamten Urbanen Gebiet der LPB IV angesetzt werden.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet: Nordwestlich der gestrichelten Linie (dunkelblau) in Abb. 8 direkt an der Erschließungsstraße LPB V. Nordwestlich der gestrichelten Linie (violett) in Abb. 8 LPB IV. Südöstlich der gestrichelten Linie (violett) in Abb. 8 LPB III. Für von der Bundesstraße B27 vollständig abgewandte Fassaden kann im gesamten Allgemeinen Wohngebiet der LPB III angesetzt werden.
 - Für alle Schlafräume im Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

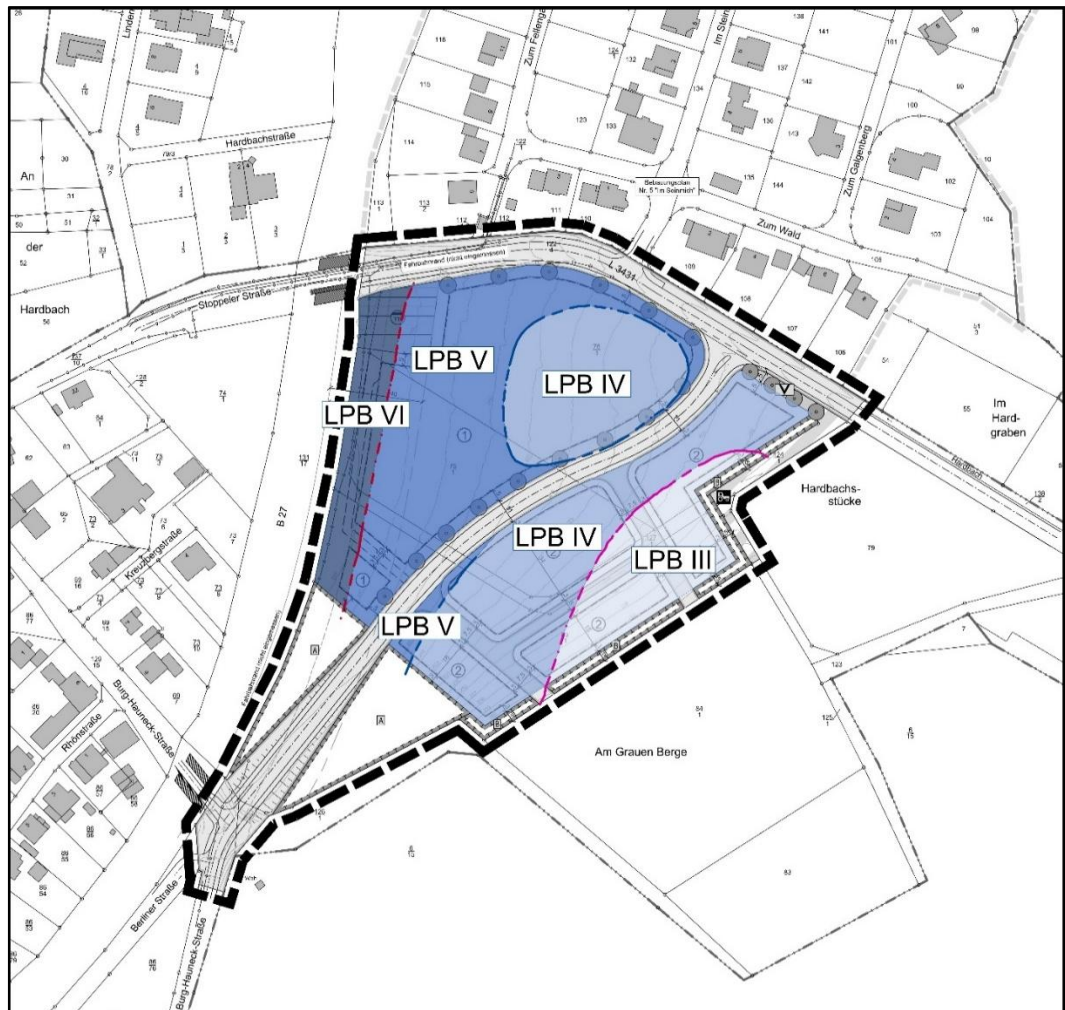


Abbildung: La, res Nacht

- Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gilt:
 - Im Urbanen Gebiet nördlich und westlich der gestrichelten Linie (dunkelblau) in Abb. 9: LPB V. Südlich und östlich der gestrichelten Linie (dunkelblau) in Abb. 9: LPB IV. Für von der Bundesstraße B27 vollständig abgewandte Fassaden kann im gesamten Urbanen Gebiet der LPB IV angesetzt werden. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. sollten im Urbanen Gebiet möglichst auf der von der B27 abgewandten Seite eingerichtet werden oder durch Verglasung gegen den Verkehrslärm geschützt werden.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich und westlich der gestrichelten Linie (violett) in Abb. 9 LPB IV. Südlich und östlich der gestrichelten Linie (violett) in Abb. 9 LPB III. Für von der Bundesstraße B27 vollständig abgewandte Fassaden kann im gesamten Allgemeinen Wohngebiet der LPB III angesetzt werden.

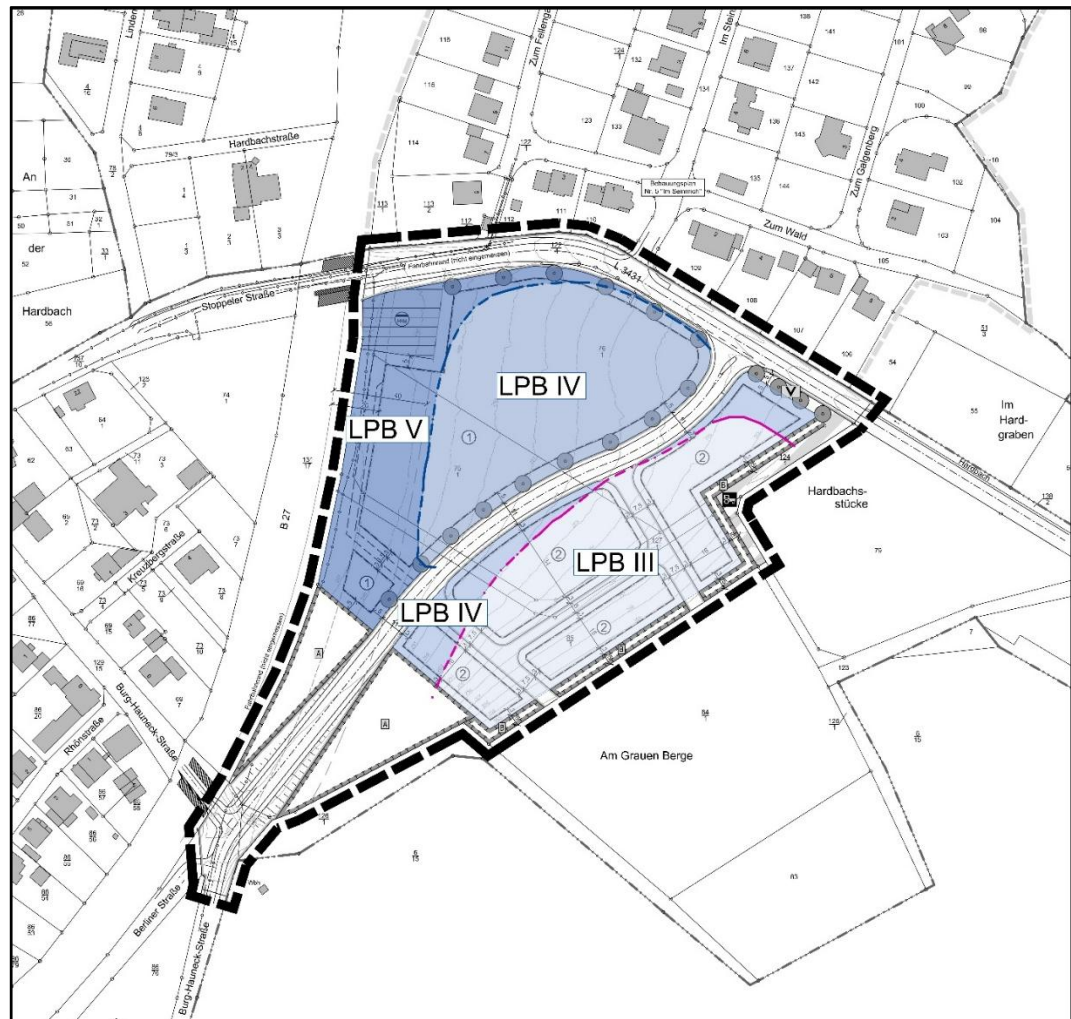


Abbildung: La, res Tag

- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- Von den Bestimmungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
- Von den Bestimmungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet 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 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig. Damit sich die geplanten Objekte in die ortstypische Farbgestaltung einfügen wird bestimmt, dass zur Dacheindeckung von geneigten Dächern ab 10 Grad nicht glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, matt-silber (mattglänzend), anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen müssen darüber hinaus untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Einhausungen von Wärmepumpen, etc.) einen Abstand von 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, da diese in der Regel nur flach auf den Dächern aufbauen und keine wesentlichen negativen Einflüsse auf das Ortsbild ausüben.

Ebenfalls aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig zurückzusetzen sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch grundsätzlich zulässige Staffelgeschosse keine zu massive bauliche Wirkung auf benachbarte Bereiche ausgeht.

4.2 Werbeanlagen

Um Blendwirkungen zur Bundesstraße 27 zu verhindern und aufgrund der Lage des Gebiets im Übergang zum Außenbereich sowie zum angrenzenden Wald wird bestimmt, dass bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) unzulässig sind. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind zur Gebietsdurchgrünung mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen und ästhetischen Gründen auf das Ortsbild wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.5 Grundstücksfreiflächen

Zur Förderung der Durchgrünung und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

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.

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei daher auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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.

Der verbleibende durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der genehmigten und umgesetzten Ökokontomaßnahme „Am Kesselberg“ in Rotenburg-Schwarzenhasel (ebenfalls Landkreis Hersfeld-Rotenburg) ausgeglichen. Details ergeben sich aus dem Umweltbericht.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde darüber hinaus ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Daraus ergeben sich folgende Aspekte:

Allgemeine Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse: Zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen ist das Baufenster durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

5.4 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

5.5 Biotopschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregenabfluss, etc.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft entlang der L 3431 der straßenbegleitende Graben „Der Hardgraben“. Im Plangebiet befindet sich ein „Graben“. Um die Baugebietsflächen vor wild abfließenden Niederschlagswassermengen der südöstlich gelegenen natürlichen Außengebietsflächen zu schützen, müssen Gräben hergestellt werden, welche die anfallenden Wassermengen in den Regenwasserkanal in der „Stoppeler Straße“ bzw. „Burg-Hauneck-Straße“ ableiten (vgl. Entwässerungskonzeption Büro Falkenhahn). Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen zu berücksichtigen. Dies wurde entsprechend mit der Festsetzung Flächen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Südosten des Plangebiets berücksichtigt.

Die Entwässerungsplanung berücksichtigt dabei auch eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes im Bereich des Flst. 84/1, welches jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist (vgl. Büro Falkenhahn, Plan Nr. 2.2). Aus diesem Grund werden die erforderlichen Flächen „B“ an den südöstlichen Rand des hier maßgeblichen Geltungsbereichs gelegt, um ihre Schutzfunktion für das hier in Rede stehende Plangebiet auch ohne die mögliche spätere Gebietserweiterung erfüllen zu können.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Anschlüsse und Infrastrukturen für die Wasserversorgung sind neu herzustellen. Im Bestand verläuft eine Wasserleitung (DN 150) auf westlicher Seite des Plangebiets entlang der Bundesstraße 27. Die Gemeinde geht von einer grundsätzlichen Anschlussfähigkeit des Plangebiets an die bestehende Infrastruktur aus. Im Rahmen der Prüfung der Versorgungsmöglichkeiten des Gebietes durch das Büro Falkenhahn wurde festgestellt, dass die Wasserversorgung unter Berücksichtigung der Löschwasseranforderungen und der bestehenden hydraulischen Rahmenbedingungen als grundsätzlich gesichert angesehen werden kann (Falkenhahn, Fachbeitrag: Einschätzung der Wasserversorgung). Die zu erwartende Versorgungssituation erfüllt die erforderlichen Anforderungen, sodass aus Sicht der Wasserversorgung keine Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan bestehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Anschlüsse und Infrastrukturen für die Abwasserbeseitigung sind neu herzustellen. Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem vorgesehen. Im Bestand verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 400) mit Anschlussstelle im nordwestlich des Plangebiets im Wohngebiet „Im Steinmich“.

Daneben verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebiets ein Regenwasserkanal (DN 400) mit Anschlussstelle im Kreuzungsbereich von Burg-Hauneck-Straße und Berliner Straße.

Im Rahmen der Planung wurde eine Entwässerungsplanung (Büro Falkenhahn) erstellt, deren Ergebnisse berücksichtigt wurden. Diese Untersuchung führt u.a. aus, dass eine Ableitung der im zukünftigen Baugebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen über das bestehende Misch- und Regenwasserkanalsystem potenziell möglich ist.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der topographischen und baulichen Randbedingungen wird empfohlen die Schmutz- sowie ein Großteil der Niederschlagswassermengen in nördliche Richtung zur „Stoppeler Straße“ abzuleiten. Eine Teilfläche der Erschließungsstraße, die an die „Burg-Hauneck-Straße“ anbindet, muss jedoch in den Regenwasserkanal in der „Burg-Hauneck-Straße“ abgeleitet werden.

*Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg müssen die Niederschlagswasserabflüsse aus dem Baugebiet, die über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den „Hardbach“ gelangen, auf den natürlichen Gebietsabfluss (3 l/s*ha) begrenzt und dementsprechend Rückhaltevolumen hergestellt werden. Es wird empfohlen das notwendige Rückhaltevolumen in unterirdischer Form bereitzustellen. (...)*

Um die Baugebietsflächen vor wild abfließenden Niederschlagswassermengen der südöstlich gelegenen natürlichen Außengebietsflächen zu schützen, müssen Gräben hergestellt werden, welche die anfallenden Wassermengen in den Regenwasserkanal in der „Stoppeler Straße“ bzw. „Burg-Hauneck-Straße“ ableiten. (...) (vgl. dazu: Kapitel 3.7 und 6.2 dieser Begründung).

Nach dem Entwässerungskonzept befinden sich Leitungen, Schächte und die unterirdische Rückhaltung innerhalb des im B-Plan vorgesehenen urbanen Gebietes (MU) bzw. zukünftig auf privaten Grundstücksflächen. Bei einer Weiterverfolgung dieser Entwässerungsvariante müssen dementsprechend Leitungsrechte vorgesehen werden, da die Entwässerungsanlagen zukünftig unterhalten werden müssen.

Ein Teil der aktuell vorgesehenen Leitungen, Schächte und Rückhaltungen, die parallel zur Bundesstraße 27 verlaufen, liegen innerhalb der Bauverbotszone (gem. § 9 FStrG und § 23 HStrG). Innerhalb einer Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden, um die Verkehrssicherheit, den Straßenbetrieb und eine künftige Straßenerweiterung zu gewährleisten. Es gibt jedoch Ausnahmen, bei denen eine bauliche Nutzung ausnahmsweise zulässig ist, vorausgesetzt die zuständige Straßenbaubehörde, Hessen Mobil, stimmt zu. Zulässige Vorhaben können beispielsweise sein: Leitungen (z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation), Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken. Die Errichtung muss jedoch vorher mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und es muss eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass keine Gefährdung des Straßenverkehrs oder eine Beeinträchtigung des Ausbaus oder des Betriebes entstehen.

7. Altlastenverdächtige Flächen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

9. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

11. 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 gemäß § 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.

12. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist vsl. die Durchführung eines Bauordnungsverfahrens i.S.d. §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

13. Weitere Hinweise und Empfehlungen

13.1 DIN-Normen und Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Marktgemeinde Haunetal während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13.2 Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze oder Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Marktgemeinde Haunetal in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

13.3 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

13.4 Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“

Die Marktgemeinde Haunetal ist Mitglied im Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ und als solche in der Verantwortung für Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Aus diesem Grund wird dringend empfohlen, die Gebäudedächer mit Photovoltaikanlagen und/oder solarthermischen Anlagen auszurüsten sowie Brauchwasserzisternen zu bauen.

Planstand: 17.09.2025

Projektnummer: 22-2649

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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