

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Margrethenhaun

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 14**

„Am Hofgut“

Vorentwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4 Zulässige Haustypen .....	16
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
4.6 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.....	17
4.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	17
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>19</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
5.2 Hangbefestigungen und Einfriedungen .....	19
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	20
5.4 Begrünung von baulichen Anlagen.....	20
5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	20
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>20</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	21
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	21
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>22</b>
7.1 Überschwemmungsgebiete .....	22
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	22
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	23
7.4 Abwasserbeseitigung.....	24
7.5 Abflussregelung .....	25

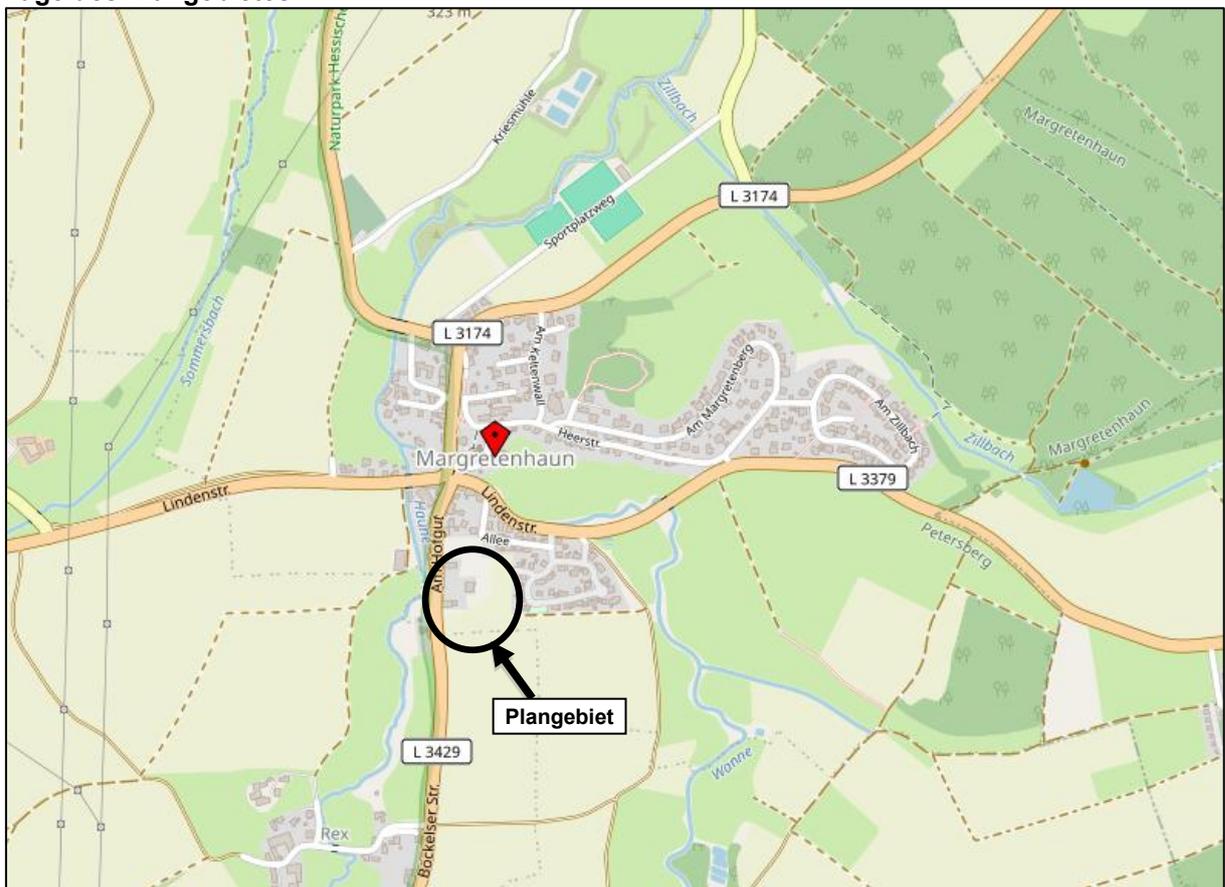
<b>8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Kampfmittel.....</b>	<b>26</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>26</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>27</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>27</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Petersberg ist im Ortsteil Margrethenhaun im Bereich südlich der Lindenstraße (Landesstraße L 3379) und östlich der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) im Anschluss an die vorhandene Bebauung die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Einbezug der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut vorgesehen. Der Bereich umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha. Die noch unbebauten Flächen sind bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat hierzu in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ gefasst.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 11/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bislang unbebauten Freiflächen und die städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und baulichen Anlagen auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Konzeption sowie der zugehörigen Erschließung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beinhaltet der Bebauungsplan zudem eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für den Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 daher auch den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung gefasst. Das Planziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage Margrethenhaun und umfasst in der Gemarkung Margrethenhaun, Flur 2, die Flurstücke 69/90 teilweise und 69/98 teilweise, in der Flur 3 die Flurstücke 82/6, 90/2, 93/2, 94/7 teilweise und 94/8 teilweise sowie in der Gemarkung Rex, Flur 1, die Flurstücke 35 teilweise, 37 teilweise, 38 teilweise und 40 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gemischte Nutzungen (Wohnen und kleinteiliges Gewerbe) sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)
- Osten: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Verlauf der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) und gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie Verlauf des Fließgewässers Haune

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,5 ha und bezieht, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut, die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss daran sowie auch den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) mit ein.

### Bereich des Plangebietes



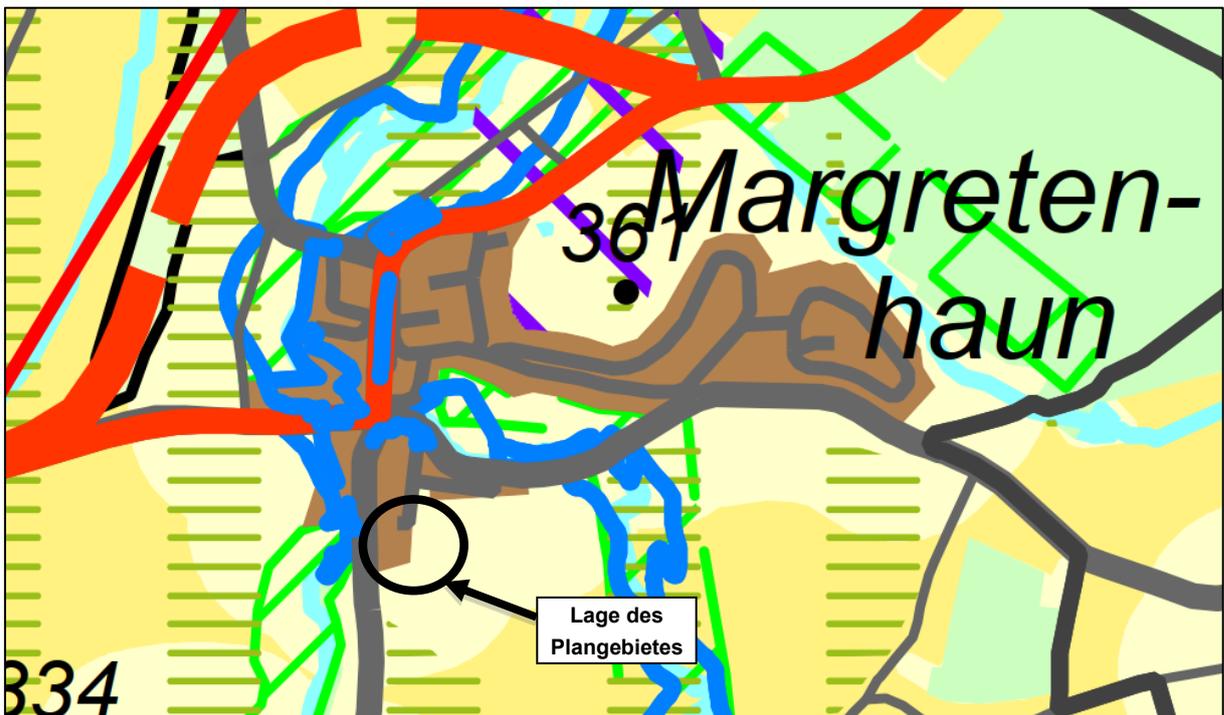
Eigene Aufnahmen (08/2024 und 09/2024)

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Süden nach Norden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 326-312 m über Normalhöhennull (NHN).

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtswirksamen **Regionalplan Nordhessen 2009** teilweise als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind nach dem raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Unter Achtung dieses Grundsatzes ist eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs jedoch unter anderem für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage möglich. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zu beachten.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenhaun, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenhaun mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetopologien perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebauten Ortslage geleistet. Die im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens angestrebte städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden.

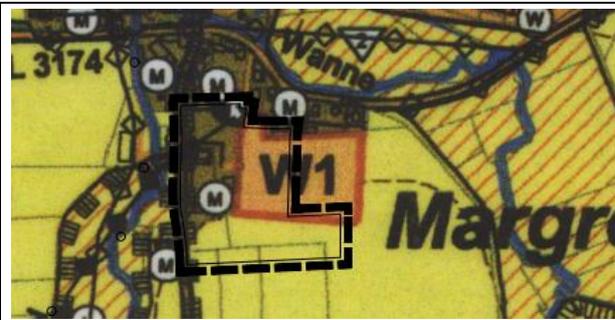
Schließlich sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Hinsichtlich der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.6 verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

Der im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 für die Gemeinde Petersberg aufgeführte Flächenwert von 30 ha stellt als maximaler **Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf** grundsätzlich die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten dabei die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ erfolgen. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Im Ortsteil Margrethenhaun stehen derzeit keine anderweitigen geeigneten oder entsprechend ausgewiesenen Siedlungsflächen zur Verfügung. Auch liegt die geplante Fläche von insgesamt rd. 3,5 ha innerhalb des festgelegten Flächenkontingents und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ sowie „Wohnbauflächen, Planung“ dar. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2010 wurde die Darstellung von „Wohnbauflächen, Planung“ jedoch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewidmet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Flächennutzungsplan 2004

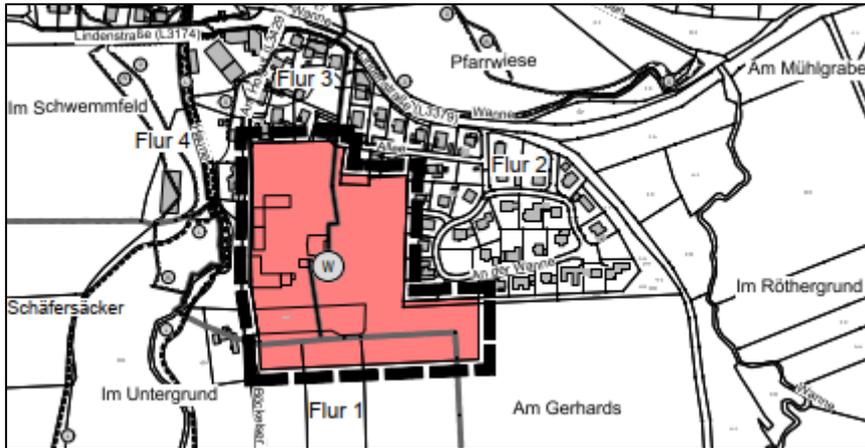


5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

## Darstellung neu



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ gefasst. Das Planziel der **33. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Hofguts im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“** von 2010 an, welcher im Wesentlichen Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausweist. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes, sodass die vorliegende Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Fortführung und Erweiterung der Ortslage vorbereitet, die auch die bestehende Hofstelle mit einbezieht.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Petersberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Gemeindegebiet wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Ortsteil Petersberg als auch in den weiteren Ortsteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden konnte. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Gemeindegebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Ortsteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Gemeinde Petersberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht einerseits die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, andererseits werden insbesondere im Ortsteil Petersberg konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt, um so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenau, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenau perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet.

Im Rahmen der geplanten Wohngebietsentwicklung werden überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des eigentlichen Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Jedenfalls wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des eigentlichen Plangebietes nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, zumal die Baugebietsentwicklung in enger Abstimmung zwischen dem betroffenen Landwirt und der Gemeinde vorgenommen wird. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Demnach sollen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Bereich „Am Hofgut“ nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Petersberg nunmehr als Wohngebiet städtebaulich entwickelt werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	16.05.2024 Bekanntmachung: __. __. ____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__ . __ . ____ – __ . __ . ____ Bekanntmachung: __. __. ____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __. __. ____ Frist: __. __. ____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__ . __ . ____ – __ . __ . ____ Bekanntmachung: __. __. ____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __. __. ____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__ . __ . ____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Gemeindezeitung Petersberg.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Als Grundlage für die gewählten Inhalte und getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dient ein städtebauliches Konzept, im Zuge dessen die Verkehrsführung zur inneren und äußeren Erschließung entwickelt sowie die künftige Bebauungsstruktur mit den jeweiligen Grundstücksgrößen vorgeschlagen wurde.

Im Bereich außerhalb der bestehenden Hofstelle und der nördlich daran angrenzenden Freiflächen ist die Anordnung von rd. 33 neuen Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Dabei werden im Bereich unmittelbar südlich und östlich an die Hofstelle angrenzend entsprechend der Bebauungsdichte der Hofstelle eine dichtere Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und in den übrigen Bereichen, angrenzend zum Wohngebiet „Am Gerhards“ sowie im Übergang zur freien Feldflur im Süden und Osten des Plangebietes, eine eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen, sodass hier insgesamt eine städtebaulich mit dem Umfeld verträgliche Bebauung realisiert werden kann.

Für den Bereich der bestehenden Hofstelle und der nördlich daran angrenzenden Freiflächen werden im Falle einer möglichen künftigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung perspektivische Umstrukturierungen vorgesehen und dahingehend weitere Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit entsprechender Erschließung und Anordnung von Parkflächen für den Bereich berücksichtigt. Hierbei wird auch die landwirtschaftliche Hofstruktur aufgegriffen und die Gebäude U-förmig um einen zentralen Hofplatz angeordnet.

### Städtebauliches Konzept



Planungsbüro Fischer, Stand: 01/2025

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der vorgesehenen Anordnung von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung sowie der Anbindung an die Siedlungsstruktur eine hohe Wohnqualität geschaffen und das bestehende Siedlungsgefüge sinnvoll fortgesetzt werden. Der Bereich des geplanten Wohngebietes wird ausgehend von der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) nach Osten hin über eine verschwenkte Verbindungsachse verkehrlich erschlossen, die in eine Wendeanlage mündet, und bindet nach Norden hin an die Wohnstraße An der Wanne an.

Insgesamt soll mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption eine bedarfsorientierte Bebauung in einer städtebaulichen Dichte erfolgen, die der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur im Ortsteil Margrethenhaun nimmt.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Margretenhaun, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend über die Landes- und Bundesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt („Backhaus“) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429). Die Anbindung des Wohngebietes soll über die Schaffung einer neuen Zufahrt ausgehend von der Landesstraße geschaffen werden. Der entsprechende Abschnitt der Landesstraße liegt in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) nach Osten hin über eine verschwenkte Verbindungsachse, die in eine Wendeanlage mündet, und bindet nach Norden hin an die Wohnstraße An der Wanne an. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt. Hinzu kommt eine ergänzende Wegeverbindung in Richtung Osten, indem der bestehende Wirtschaftsweg als solcher bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes aufgrund des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Hingegen werden die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen können im Plangebiet grundsätzlich verträglich untergebracht werden und durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den entsprechenden Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall zulässig ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden 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 Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Teilbaugebiete Nr. 1 bis 3 des Allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl einheitlich auf ein Maß von **GRZ = 0,3** begrenzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 4, nördlich der bestehenden Hofstelle, wird die Grundflächenzahl entsprechend der vorgesehenen dichteren Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern, auf ein Maß von GRZ = 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen sichern einerseits den baulichen Bestand und ermöglichen zugleich eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, begrenzen aber angesichts der Ortsrandlage des Plangebietes zugleich das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend. Mit dem gewählten Maß soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der im näheren Umfeld vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großer baulicher Anlagen verhindert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 bis 3 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 bis 4 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 bis 3 entspricht dabei der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, nicht jedoch für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4. Hier soll durch die Begrenzung der Geschossflächenzahl eine Bebauung vermieden werden, die in ihrer Kubatur der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Die Festsetzungen bleiben dabei hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die der Ortsrandlage und dem städtebaulichen Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

## Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. 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 Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung neue Gebäude nur mit einem Vollgeschoss zuzüglich von Ober- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 bis 4 wird die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** begrenzt, sodass einerseits der bauliche Bestand im Bereich des Hofguts und in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung hierdurch auch künftig eine städtebaulich mit dem Umfeld verträgliche Bebauung im Bereich des künftigen Ortsrandes bauplanungsrechtlich gesichert wird.

## Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die bewegte Geländetopografie innerhalb des Plangebietes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Wohngebäude im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird die maximale Traufhöhe, entsprechend der hier vorgesehenen Bebauung mit nur einem Vollgeschoss, auf ein Maß von **4,5 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **7,0 m** begrenzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen die maximale Traufhöhe auf ein Maß von **7,0 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **9,5 m** begrenzt. Zur Sicherung des baulichen Bestandes im Bereich des bestehenden Hofguts sowie der geplanten Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 bedarf es hingegen aus städtebaulicher Sicht keiner Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 wird die maximale Traufhöhe, entsprechend der hier vorgesehenen dichteren Bebauung mit zwei Vollgeschossen, auf ein Maß von **7,5 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **10,0 m** begrenzt.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als **Traufpunkt** gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

Als **Gebäudeoberkante** gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nur für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1, 2 und 4 festgesetzt. In diesen Bereichen gilt die offene Bauweise. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3, im Bereich des bestehenden Hofguts, wird keine Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 4.4 Zulässige Haustypen

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen, sodass eine aufgelockerte und zugleich ortstypische Bebauung am künftigen Ortsrand ermöglicht wird. Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Konzeption fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit der Ortsrandlage des Plangebietes sowie dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Petersberg Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer baulichen Dichte, die der Lage und dem Umfeld des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 und 4 werden einerseits der bauliche Bestand und entsprechend der städtebaulichen Konzeption auch weitere Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser berücksichtigt, sodass hier keine Haustypen abschließend festgesetzt werden.

#### 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Konzeption gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zugelassen werden, wenn diese maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes bzw. der Doppelhaushälfte umfasst. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann. Darüber hinaus wird auf die Begründung der Festsetzung zu den zulässigen Haustypen verwiesen.

#### 4.6 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt und die jeweilige Erschließungsfunktion hinreichenden Breite festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen werden im Bereich der geplanten Anbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt, sodass hier nicht als Baugrundstück nutzbare, den Straßenraum flankierende Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

Ferner wird im Nordosten des Plangebietes die bestehende Wegeverbindungen in Richtung der angrenzenden Feldwege und Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert und hier bestandsorientiert Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt.

Schließlich wird zur Klarstellung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt, dass die Angrenzer die zur **Herstellung des Straßenkörpers** notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

#### 4.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang 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 oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen** auf den Baugrundstücken, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, sowie dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Feldflur wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Je Baugrundstück sind dabei mindestens zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder regionaltypische Hochstamm-Obstbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Neigung bis einschließlich 10° in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann sowohl die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Wohnumfeld- und Freiraumqualität insbesondere auf den privaten Baugrundstücken erhöht und zugleich ein Beitrag für eine aus stadttökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes hinreichende Durchgrünung im gesamten Plangebiet geleistet werden.

Zum **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Schließlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

## 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die künftigen 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** festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 25° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

### 5.2 Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen besteht vorliegend das städtebauliche Erfordernis, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen** für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind daher auf eine Höhe von maximal 0,8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. **Einfriedungen** sind hingegen unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

Schließlich wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

### 5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter** auf den Baugrundstücken gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

### 5.4 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer sowie aus stadttökologischer Sicht wird festgesetzt, dass Nebenanlagen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

## 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 6.1 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 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 § 2a 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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich 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.

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **7. 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.

### **7.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befinden sich westlich der Straße Am Hofgut sowohl das Überschwemmungsgebiet der Haune (HQ 100) als auch das entsprechende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem). Weiter nördlich des Plangebietes, im Bereich angrenzend zur Lindenstraße (Landesstraße L 3379) im Norden befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Wanne (HQ 100) mit angrenzendem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

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

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält gleichwohl Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der innerhalb des festgesetzten Wirtschaftsweges liegt und durch die Planung nicht berührt wird.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nach derzeitigem Stand von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

## **7.4 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 i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Seitens des Abwasserverbandes Fulda kann das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Hofgut zugeführt werden. Das Regenwasser kann grundsätzlich mit entsprechender Rückhaltung gedrosselt in die Haune eingeleitet werden.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hierzu wird auf die Zisternensatzung der Gemeinde Petersberg in der jeweils rechtgültigen Fassung verwiesen.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Seitens des Abwasserverbandes Fulda kann das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Hofgut zugeführt werden. Das Regenwasser kann grundsätzlich mit entsprechender Rückhaltung gedrosselt in die Haune eingeleitet werden.

## **7.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **8. 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 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 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.

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

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

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **9. Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **10. 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 Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder stör anfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden 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.

## **11. Denkmalschutz**

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).

## **12. 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, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

### 13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>35.403 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	29.959 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	625 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	4.462 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen für Stellplätze	617 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.916 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg unbefestigt	250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	277 m <sup>2</sup>

### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 15.05.2024

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)