

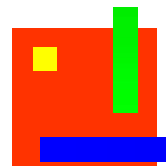
Gemeinde Friedewald

Bebauungsplan Nr. 29 „Baumgarten“

Begründung

Verfahrensstand:	Vorentwurf	Vorentwurf Frühzeitige Beteiligung	
Datum:	22.12.2017	08.01.2017 (Ergänzung Hausformen)	

GEOS Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenklengsfeld
Tel.: 06629 915455 • Fax.: 06629 915725
Mobil.: 0162-6758871
E-Mail: geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / Planungsziele	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planungsvorgaben	6
4. Städtebauliche Planung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung	12
4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	15
4.5 Berücksichtigung der Umweltbelange	16
4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe	18

1. Planungsanlass / Planungsziele

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ liegt innerhalb eines bereits im Jahr 2011 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 „Mitten im Baumgarten“ (Teil B), der aber bis heute nicht rechtskräftig geworden ist. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde Friedewald auch nicht mehr angestrebt (vgl. Abb. 1).

Der östliche Teil A des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gerichtlich aufgehoben worden. Ungeachtet dessen hat sich die bauliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Teil A plankonform entwickelt und ist weitgehend abgeschlossen.

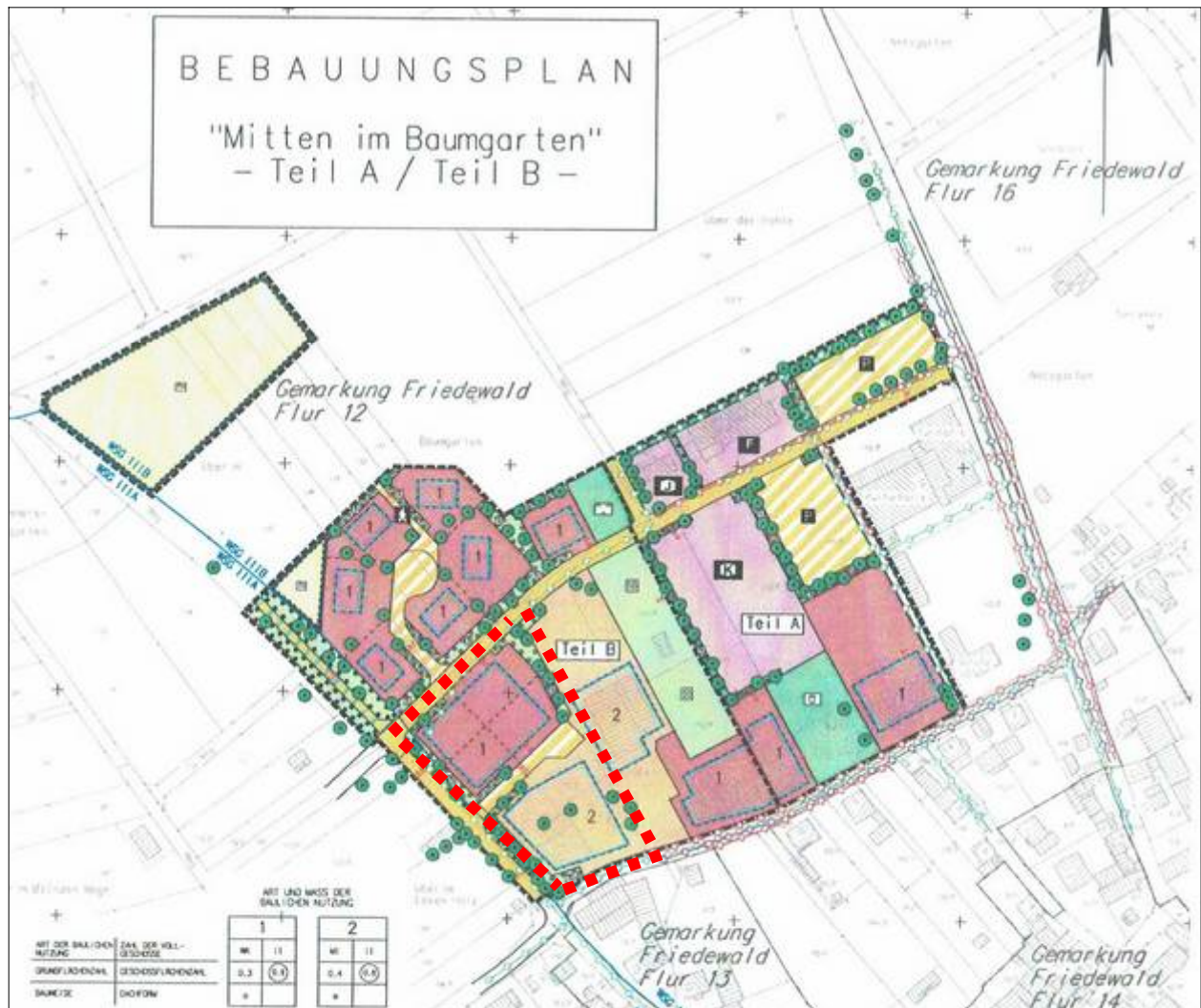


Abbildung 1

Bebauungsplan Nr. 20 „Mitten im Baumgarten“ von 2011

Teil B ist nicht rechtskräftig geworden, Teil A ist gerichtlich aufgehoben worden

■■■■■■■■ Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“

Damit ist der unbebaute Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ planungsrechtlich nach wie vor dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Grundstückseigentümer, der einen Gewerbebetrieb in Friedewald betreibt, möchte hier für sich und seine Familie ein Wohngebäude zur dringenden Deckung von Wohnraumbedarf errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der den vorhandenen Siedlungskörper im Eckbereich „Am Pulverturm“ und „Losenholz“ abrundet und in landschaftsverträglicher Weise die Siedlungsentwicklung abschließt.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Grundstück eine Mischbaufläche („M Planung“) dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Überwachung der Umweltauswirkungen (sog. Monitoring) und Aufstellung einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

- durch die Ausweisung des Mischgebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet,
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter und
 - es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind,
- sind gegeben.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Friedewald an den gemeindlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ / „Am Pulverturm“ und „Baumgarten“.

Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an; die Autobahn A 4 verläuft in einem Abstand von ca. 660 m, bis zu der nächsten Windkraftanlage beträgt der Abstand ca. 1.100 m. Östlich und südlich des Plangebietes schließt sich die bebaute Ortslage von Friedewald mit gewerblichen Bauten, Wohngebäuden und verschiedenen Nutzungen des Gemeinbedarfes wie Jugendhaus, Kindergarten, Feuerwache, Festhalle, Grundschule und im weiteren Sportanlagen an (vgl. Abbildungen 2 und 3).

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 26 „Über'm losen Holz“ aus dem Jahr 2016, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet für 23 Bauplätze festsetzt; die Wohnbaugrundstücke sind bereits überwiegend verkauft und bebaut.

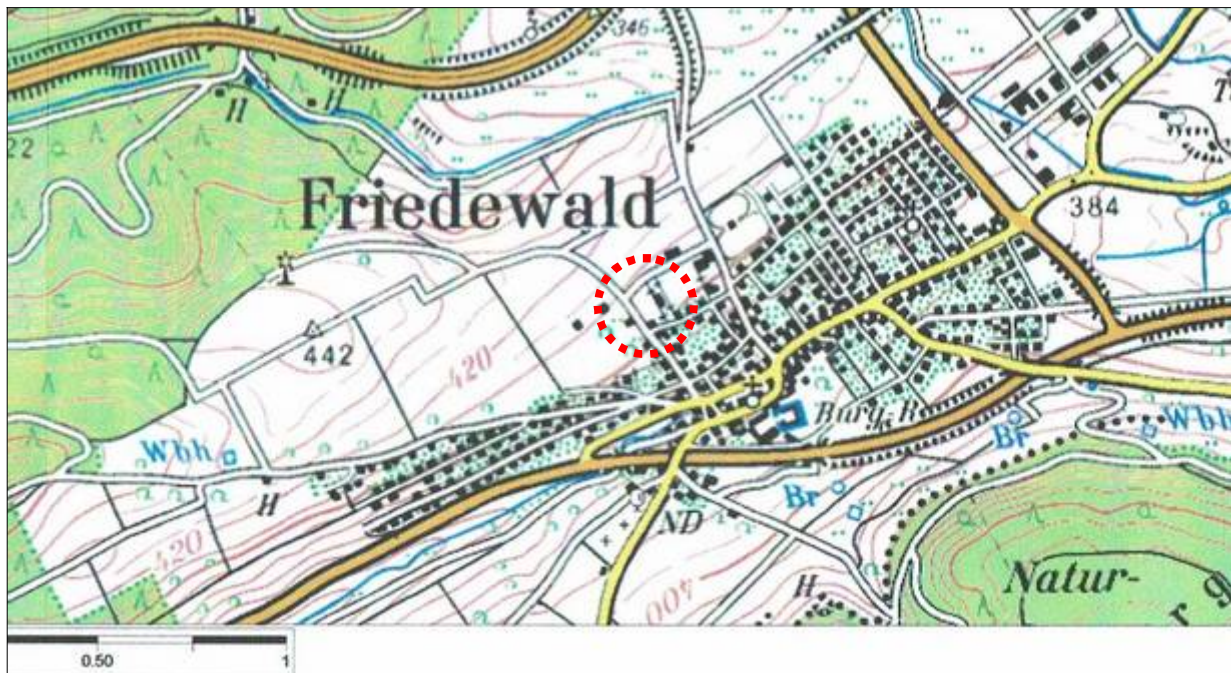


Abbildung 2

----- Lage des Bebauungsplangebietes in der Ortslage von Friedewald

Topographische Karte – M 1: 20.000

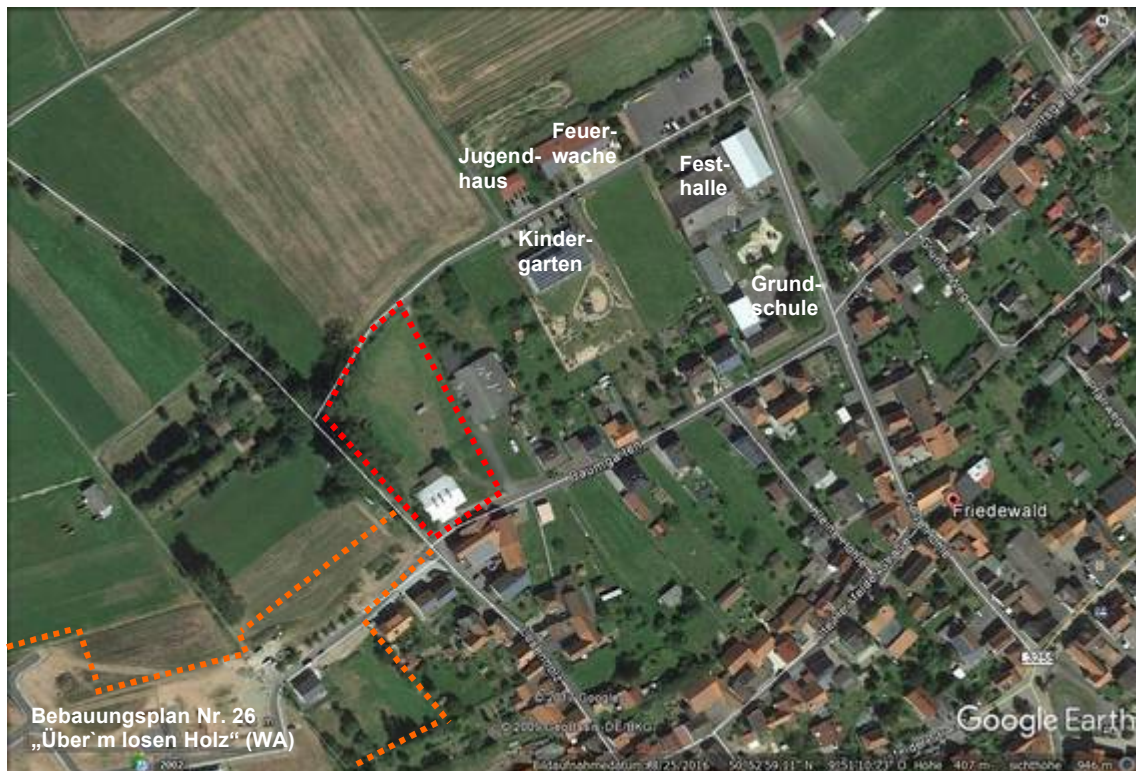


Abbildung 3

Luftbild des Plangebietes mit der näheren Umgebung (ohne Maßstab)

(Quelle: Google Earth 2017)

- Grenze des Plangebietes BPlan Nr. 29 „Baumgarten“
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 137/3 der Flur 12 in der Gemarkung Friedewald mit einer Fläche von 5.673 m². Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist die amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Homberg/Efze vom Dezember 2017. Das Grundstück wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden stetig leicht ab. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (landwirtschaftliche Maschinen, Gerätschaften, Lager ...). Der Altbestand an Gehölzen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze musste aus Gründen der Verkehrssicherheit größtenteils beseitigt werden.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgebäude eines ehemaligen Sägewerkes in der gegenwärtig eine Paint-Ball-Anlage betrieben wird.

Auf dem benachbarten Flurstück 138/4 verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Oberleitung der Deutschen Telekom.



3. Planungsvorgaben

Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Freiraum- und umweltbezogene regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung, Windenergienutzung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese allgemeine Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO); eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



Abbildung 5
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
.....
Abgrenzung des Baugebietes
(ohne Maßstab)

Sonstige informelle Planungen

wie städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne etc. sind nicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Friedewald befindet sich mit ihren Ortsteilen Friedewald und Hillartshausen in der Dorferneuerung. Der Grundstückseigentümer möchte im räumlichen Zusammenhang mit seinem geplanten Wohngebäude im MI₁ das vorhandene Gebäude im MI₂ für die Pferdehaltung nutzen. Sein Bemühen, hierfür eine geeignete leerstehende Hofreite innerhalb der Ortslage zu erwerben bzw. an-

zumieten blieb erfolglos. Die Ausweisung der Mischgebiete wird mit den Zielen der Dorferneuerung und der Innenentwicklung als nicht konkurrierend angesehen.

Trinkwasserschutzgebiet Zone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B der Trinkwasserschutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen „Kothebachtal“ (WSG-Nr. 632-031) von 1973. Die Verbote nach § 3 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten (siehe hierzu Kapitel 4.5).

4. Städtebauliche Planung

Vorbemerkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Baumgarten“ selbst setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest; damit fehlt es dem Bebauungsplan an den Mindestfestsetzungen für einen *qualifizierten Bebauungsplan* im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB – ungeachtet der Tatsache, dass durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m losen Holz“ der Kreuzungsbereich „Losenholz“ / „Baumgarten“, an den das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ unmittelbar anschließt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Daher wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Baumgarten“ als *einfacher Bebauungsplan* im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB angesehen mit der Folge, dass die Genehmigungsfreistellung nach § 56 der Hessischen Bauordnung für geplante Bauvorhaben nicht zum Tragen kommt und bei der Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls zusätzlich die Vorschriften des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) anzuwenden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptnutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der umfangreiche Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet wird dabei weitgehend übernommen.

Lediglich

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sollen aus regionalplanerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen hier keinen Standort finden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen bleibt diese Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt. Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet (MI₁ und MI₂) einheitlich festgesetzt.

Die Gemeinde Friedewald verfügt mit dem vorhandenen *EDEKA-Einzelhandel-Lebensmittelmarkt* als Vollsortimenter an der Herfaer Straße im Osten der Ortslage und dem in Kürze entstehenden *Lebensmitteldiscounter NORMA „Im Untersten Rötchen“* über eine gute qualitative und quantitative Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich einschließlich des Non-Food-Sektors. Der Bebauungsplan sieht eine einschränkende Sonderregelung hinsichtlich der Unzulässigkeit des Einzelhandels nur insoweit vor, als dass Handwerks- und Gewerbebetriebe ihre selbst hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkte in beschränktem Umfang in Selbstvermarktung anbieten können.

Tankstellen mit den heute üblichen ergänzenden Dienstleistungen im KFZ-Bereich wie Reparaturservice, Waschanlage sowie Verkaufsangebote (Shop-Bereich) und dem zu erwartenden erheblichen Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr sind insbesondere wegen der hierfür unzureichenden verkehrlichen Anbindung unzulässig.

Vergnügungsstätten wie insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, Nachtbars, Tanzlokale, Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Strip-tease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos usw.), Diskotheken, Glücksspielangebote wie Spiel- und Automatenhallen, Lasertag-Anlagen sind aufgrund ihres in der Regel erheblichen Störpotenzials vor allem in den Abend- und Nachtstunden und am Wochenende aber auch im Hinblick auf deren „Sozialverträglichkeit / Sozialakzeptanz“ und der möglichen städtebaulichen negativen „Trading-Down-Effekte“ in der Nachbarschaft der Wohngebiete und insbesondere der nahe gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen mit Kindergarten und Schule nicht zulässig. Dies bezieht sich sowohl auf die so genannten „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO in Teilen des Mischgebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, und auf die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes. Die Bewertung, ob das geplante Mischgebiet selbst - auch unter Einbeziehung der benachbarten vorhandenen Nutzungen - durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist bzw. sein wird, kann damit entfallen. Vergnügungsstätten jeder Art sind im gesamten Plangebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Dagegen zählen nach der Rechtsprechung Sex-Shops nicht zu den Vergnügungsstätten. Sex-Shops zählen planungsrechtlich zu den ebenfalls ausgeschlossenen *Einzelhandelsbetrieben*, von denen sie sich lediglich durch das spezielle Warensortiment unterscheiden.

Generell ist hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen auf das städtebauliche Regulator des § 15 BauNVO hinzuweisen, nachdem die als zulässig festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Daneben sind im konkreten Fall die Zulässigkeitskriterien insbesondere des § 34 Abs. 1 BauGB über das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung zu beachten.

Nebennutzungen (Nebenanlagen)

Über die genannten allgemein zulässigen Nutzungen hinaus werden die Vorschriften über die Zulässigkeit von

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO),
- Gebäuden und Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO) und
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bestandteil des Mischgebietes, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

• Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, unabhängig davon, ob in dem Bebauungsplan bestimmte Flächen hierfür festgesetzt sind. Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzung eines Baugebietes lediglich die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen, während die bauordnungsrechtlichen Fragen durch die Hessische Bauordnung / Garagenverordnung und die Stellplatzpflicht durch eine gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt werden. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald vom November 2008 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO) mitzurechnen.

• Freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Baugebiet *Gebäude*, die ganz oder überwiegend in diesem Sinne genutzt werden zulässig.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Baugrundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Plangebiet zulässig; dazu gehören auch Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung wie beispielsweise Hundezwinger, Bienenstöcke, Taubenställe, Volieren etc. Sie können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen ist ebenfalls auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO hinzuweisen, wonach an sich zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Belästigungen für das Baugebiet ausgehen können.

Die Flächen von Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die

- Grundflächenzahl (GRZ - §§ 16, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (GFZ - §§ 16, 20 BauNVO) und die
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

bestimmt.

Alle festgesetzten Parameter sind als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl liegen unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung stellen einen Kompromiss zwischen einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, einem weitgehenden Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst und einer angemessenen wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke dar.

Die Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist ein relatives Maß für die Bebaubarkeit der Grundstücke und gibt an, wie viel Quadratmeter in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut bzw. überdeckt werden dürfen. Zu den baulichen Anlagen zählen nicht nur die eigentlichen (Haupt-)Gebäude, sondern auch Nebengebäude wie z. B. Garagen, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Gehwege etc.

Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- unterirdische bauliche Anlagen

die jeweils festgesetzte GRZ um bis zu 50 % überschreiten ohne dass es einer besonderen Festsetzung hierfür im Bebauungsplan bedarf. Die über die zulässige GRZ hinaus befestigten Freiflächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes resp. betriebstechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben bzw. bepflanzt werden. Bemessungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl ist die als Baugebiet festgesetzte Fläche der Baugrundstücke *ausschließlich* der festgesetzten privaten Grünflächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Bei einer Baugebietsfläche des MI₁ von ca. 3.500 m² ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl eine mit Gebäuden bebaubare Fläche von insgesamt 1.050 m².

Die Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; zusätzlich wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ (Keller- und Dachgeschossen) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Hierdurch wird der Gemeinde die weitgehende Kontrolle über die tatsächlich realisierten Geschossflächen im Hinblick auf die Dimensionierung gemeindlicher Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (vgl. § 20 (4) BauNVO).

Bei einer Baugebietsfläche des MI₁ von ca. 3.500 m² ergibt sich bei der festgesetzten Geschossflächenzahl eine Geschossfläche von 1.750 m².

Zahl der Vollgeschosse

Die Definition des „Geschosses“ und ihre Anrechnung als „Vollgeschoss“ im planungsrechtlichen Sinne richten sich nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs. 4 HBO).

Im Gegensatz zu der einheitlichen Festsetzung der zulässigen *Art* der baulichen Nutzung wird das *Maß* der zulässigen baulichen Nutzung für das MI₁ und MI₂ hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl unterschiedlich festgesetzt.

In dem topografisch niedriger gelegenen und bereits bebauten Teil des Plangebietes ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, um eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, und die sich gleichzeitig an der Höhenentwicklung der südlich und östlich benachbarten vorhandenen Bebauung orientiert. Im höher gelegenen Teil des Plangebietes, das für die Neubebauung vorgesehen ist, ist dagegen nur ein Vollgeschoss zulässig, um den Belangen der Ortsrandgestaltung und des Landschaftsbildes durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper angemessen Rechnung zu tragen.

Im MI₂ werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschosflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Beide Festsetzungen orientieren sich damit sowohl an dem baulichen Bestand im MI₂ selbst als auch der baulichen Dichte der bebauten Ortslage südlich des Plangebietes.

Im MI₁ werden Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,5 reduziert und bleiben damit deutlich hinter dem nach der BauNVO zulässigen Höchstmaß von 0,6 resp. 1,2 zurück. Dadurch soll - auch im Zusammenhang mit der 1-geschossigen Bebauung - der Errichtung zu massiver Baukörper in der Ortsrandlage entgegen gewirkt und gleichzeitig die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen begrenzt und die Bepflanzung der Freiflächen gefördert werden. Bemessungsgrundlage für die Grundflächen- und Geschosflächenzahl im MI₁ ist die als Baugebiet festgesetzte Fläche (3.496 m²) ausschließlich der Pflanzfläche 1 (590 m²).

4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung

Bauweise / Hausformen

Für alle Baugebietsflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise herrscht auch im benachbarten unbeplanten Innenbereich und in benachbarten Bebauungsplangebietes vor.

In der offenen Bauweise können die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen jeweils bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden, dabei sind die bauordnungsrechtlich geforderten seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) einzuhalten. Im MI₁ werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die Einschränkung der zulässigen Hausformen im MI₁ dienen vor allem der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der Auflockerung der Bebauung und dem Nachbarschutz. Sie gilt generell nur für Gebäude und im Weiteren nur für Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der seitlichen Grenzabstände richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO).

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; die Bebauung kann beliebig hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Ausnahmen für ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen von Gebäudeteilen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Dagegen *können* auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen der privaten Grünflächen) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Garagen, Stellplätze etc.), errichtet werden (vgl. § 23 (5) BauNVO) auch soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Die Baugrenzen im MI₂ halten gegenüber den örtlichen Verkehrsflächen („Baumgarten“ und „Losenholz“) und den Nachbargrundstücken den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Im MI₁ wird gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 138/4) ebenfalls der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten. Entlang den westlichen und nördlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ und „Am Pulverturm“ wird der Abstand der Baugrenzen dagegen auf 6 Meter erhöht, um einen ausreichend breiten Streifen für die geplante Abpflanzung des Baugebietes gegenüber dem Ortsrand zu sicherzustellen.

Dachgestaltung

Regelungen zur Dachgestaltung im MI₂ werden im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Orts- und Straßenbildes nicht für erforderlich gehalten.

Im MI₁ werden dagegen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Einschränkungen der Dachgestaltung hinsichtlich Dachformen, -neigung und -eindeckungen festgelegt. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den in der Nachbarschaft vorhandenen Dachformen und Dacheindeckungen. Die Regelungen zur Dachgestaltung gelten ausschließlich für Gebäude der Hauptnutzungen und nicht für untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc.).

Die Festsetzung der Stellung der Gebäude durch Festlegung der Hauptfirstrichtung wird aus stadtgestalterischen Gründen nicht für erforderlich gehalten und bleibt zugunsten einer größeren Flexibilität der Baukörperplatzierung und der Möglichkeit Solarenergie optimal zu nutzen den Bauherren freigestellt.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan sieht eine Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen im MI₁ vor. Danach sind mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche (Baugebietsfläche) durch Textfestsetzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bestimmter Pflanzqualität und Pflanzdichte zu bepflanzen.

Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Gehölze empfohlen:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / Rosa arvensis	Wildrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Cornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rubus fruticosus	Feldahorn

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Baumweide
Salix caprea	Salweide

Hochstämmige Obstbäume

Abpflanzung des MI₁ (Pflanzfläche 1)

Der ursprünglich vorhandene Altbestand an Gehölzen entlang der Erschließungsstraßen „Losenholz“ und teilweise „Am Pulverturm“ ist kürzlich aus Gründen der Verkehrssicherheit größtenteils beseitigt worden. Mit der Festsetzung einer 5 m breiten privaten Pflanzfläche soll der Verlust durch Neuanspflanzung und Ergänzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Sinne der langfristigen Herstellung eines geschlossenen Gehölzriegels ausgeglichen werden. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sind maximal zwei befestigte Grundstückszufahrten in der erforderlichen Breite (ca. 5 bis 6 m) innerhalb der Pflanzfläche zulässig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung ergeben sich für die Nutzungen im MI₁ im Einzelnen folgende Flächenanteile:

Fläche des Baugebietes MI₁ = 3.496 m²		
Mit Gebäuden bebaubare Fläche Haupt- und Nebengebäude	3.496 x 0,3	1.049 m ²
Befestigte Freiflächen Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Betriebsflächen ...	3.496 x 0,15	524 m ²
Bepflanzte Grundstücksfreiflächen Strukturreiche Hausgärten, Neuanlage	3.496 x 0,1	350 m ²
Unbepflanzte Grundstücksfreiflächen Strukturarme Hausgärten, Rasenflächen, Nutzgarten ...	3.496 x 0,45	1.573 m ²
		Σ 3.496 m ²
Pflanzfläche 1 (Gehölzpflanzung)	590 m ²	

4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das MI₂ wird über die gemeindliche Erschließungsstraße „Baumgarten“ mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m und einem einseitigen Gehweg seitens des Baugebietes verkehrlich erschlossen.

Das MI₁ wird über asphaltierte Wirtschaftswege („Losenholz“ und „Am Pulverturm“) mit ca. 3 Meter Breite erschlossen. Die vorhandene Verkehrserschließung wird unter Berücksichtigung des für ein Mischgebiet vergleichsweise geringen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend und im Sinne des § 30 Abs 1 BauGB in städtebaulicher Hinsicht als „gesichert“ angesehen.

Der durch die Nutzung der Baugebiete verursachte Stellplatzbedarf für sämtliche Kraftfahrzeuge ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald vom November 2008 ist zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Das MI₂ kann an die im „Baumgarten“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) Leitungen angeschlossen werden.

Für die geplante Bebauung im MI₁ ist der Anschluss an die Infrastruktur im Rahmen der Objektplanung zu gewährleisten. Das MI₁ kann ebenfalls über das MI₂ an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden; ein Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur (Trinkwasser / Kanal) ist dann nicht erforderlich.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Maßgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu gewährleisten. Hierin sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung angegeben. Danach ergibt sich

entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für Art und Maß der baulichen Nutzung bei anzunehmender geringer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (= 800 l/min) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Der Mindestdurchmesser der Versorgungsleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 100 – 140 m sind ortsübliche Hydranten einzubauen und mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge für das gesamte Baugebiet durch die öffentliche Trinkwasserleitung (Grundschutz) gewährleistet ist.

Die qualitative und quantitative Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die im Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer werden über den Mischwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

4.5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Wasser- und Bodenschutz:

Die Bodenart im Plangebiet ist stark sandiger Lehm (SL). Die Bodenfunktionsbewertung im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist im Bodenviwer des HLNUG als „gering“ - Stufe 2 - bewertet. Die Erläuterung des HLNUG führt hierzu aus:

Die Methode "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der Methoden "Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung", "Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial", "Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK" sowie "Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt" und ordnet den daraus resultierenden verschiedenen Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktions-Erfüllungsgrades von 1 bis 5 zu.

Das Plangebiet liegt - wie die gesamte Ortslage von Friedewald - innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen I „Kothebachtal“ (WSG Nr. 632 031). Nach § 3 der Verordnung sind *alle Handlungen untersagt, die die Wasserversorgung gefährden können. Die weitere Schutzzone soll vor allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten.*

In der Zone III B sind insbesondere verboten:

- *die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe*
- *die Ablagerung von Öl, Teer, Schädlingsbekämpfungsmitteln und von auslaugbaren beständigen Chemikalien in offenen und nicht sorgfältig abgedichteten Gruben*
- *das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen*
- *die Errichtung und der Betrieb abwassergefährdender Betriebe, wenn deren Abwasser nicht vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.*

Bei Einhaltung der Verbote sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Ausweisung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Oberirdische Gewässer und deren Uferzonen sind nicht zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Durch die Festsetzung der Mischgebiete werden keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere des Lärmschutzes gegenüber der benachbarten Bebauung erwartet; dies gilt sowohl für die vorhandene Bebauung im unbeplanten Innenbereich, als auch die durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ festgesetzte Wohnbebauung.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Alt-Bebauung, die ehemals als Sägewerk genutzt wurde und in der gegenwärtig eine Paint-Ball-Anlage betrieben wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von dem Betrieb dieser Nutzung keine erheblichen Emissionen aus.

Schutzgebiete / Biotop / besonderer Artenschutz

Naturschutzgebiete:

→ Das Naturschutzgebiet „Dreienberg bei Friedewald“ (Nr. 1632013) südlich der Ortslage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete:

→ Die beiden Landschaftsschutzgebiete „Dreienberg Landecker“ (Nr. 2632016) südlich der Ortslage und „Seulingswald“ (Nr. 2632002) nördlich der Autobahn sind von der Planung nicht betroffen.

FFH-Gebiete:

→ Die beiden FFH-Gebiete „Dreienberg bei Friedewald“ (Nr. 5125-301) südlich der Ortslage und „Seulingswald“ (Nr. 5025-303) nördlich der Autobahn sind von der Planung nicht betroffen.

→ Gesetzlich geschützte Biotop und Biotopkomplexe sind von der Planung nicht betroffen.

In der Luftbildinterpretation (Natureg-Viewer) ist entlang der gemeindlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ und „Am Pulverturm“ eine Gehölzpflanzung (ID HBO 82242) markiert. Diese Gehölze wurden im Bereich des Plangebietes kürzlich weitgehend entfernt.

Besonderer Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes mit nach § 44

BNatSchG verbotenen Handlungen gegenüber Tieren besonders oder streng geschützter Arten verbunden sein könnte. Bei Durchführung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben werden besonders oder streng geschützte Arten weder getötet, noch werden Lebensstätten beschädigt oder zerstört.

4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind insbesondere die

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl deutlich unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung,
- die Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke mit der Maßgabe, dass die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung beachtet werden,
- die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und die Regelungen zur Dachgestaltung im Mi_1

zu nennen.

Zum Ausgleich der Eingriffe im Mi_1 wird eine

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und
- die Neuanlage der Randgehölze auch zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

festgesetzt.

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Der Bauherr hat hierzu angeboten, entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten. Die Ermittlung der Höhe der Ausgleichszahlung ist in der folgenden Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung dargestellt (Blatt 1: Bestand und Bilanzierung; Blatt 2: Planung).